المرجع العقاري السعودي

أول مرجع شامل في التشريعات القانونية و الفنية العقارية في المملكة العربية السعودية

منذ عهد المؤسس الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود رحمه الله

تقديم
سعادة رئيس مجلس الغرفة التجارية الصناعية بالرياض
الشيخ عبدالرحمن بن علي الجريسي

راجعه
فضيلة الشيخ أحمد بن عبدالله الريس
ماجستير الفقه المقارن–المعهد العالي للقضاء
المستشار القانوني–الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

جمع وتصنيف
عماد جودت شراب
خبير محلف ومحكم مسجل بوزارة العدل السعودية
عضو المعهد الدولي العقاري
عضو معهد التثمين الأمريكي
مؤسس المعهد العربي العقاري
مدير عام الاكاديمية العربية العقارية
رئيس مركز التثمين العقاري

الإصدار الأول 1429هـ/ 2008م

ح الأكاديمية العربية العقارية ، 1428هـ
فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية اثناء النشر
شراب، عماد جودت
المرجع العقاري السعودي: التشريعات القانونية الفنية./
عماد جودت شراب – الرياض، 1428هـ
1151 ص، 29.5 × 21 سم.
ردمك: 9-226-58-9960-978
1- العقارات – قوانين وتشريعات – السعودية أ. العنوان
ديوي 346.53104 1428/4778

رقم الايداع: 1428/4778
ردمك: 9-226-58-9960-978

"مخافة الله اولا"

© جميع الحقوق محفوظة:
ان هذا المصنف الفكري يخضع لحقوق الملكية الفكرية المتعارف عليها دوليا. وانه غير مصرح بطبع أو نسخ وتقليد هذا المصنف العلمي، أو خزنه في أي نظام لخزن المعلومات واسترجاعه أو نقله على أي هيئة أو بأية وسيلة كانت إلكترونية أو شرائط او اقراص ممغنطة، أو ميكانيكية، أو استنساخا، أو تسجيلا، أو غيرها مستهدفا بذلك الكسب التجاري. إلا بإذن خطي من الناشر.
الا انه مصرح الاستفادة باجزاء او مقتطفات قصيرة شريطة بيان مصدرها.

"اذ الكمال لله وحده"

بالرغم من بذل الجهد والمحاولة الجادة للعمل على تقديم هذا العمل الانساني على اكمل وجه قدر الامكان، سواء من حيث صحة ودقة المحتوى العلمي او من حيث الاخراج الفني، الا انه يبقى جهدا انسانيا ينقصه الكثير. ولما كان هذا هو الحال فان معد هذا المصنف الفكري يأمل الاتصال به فيما إذا صادف وجود نقص او خطأ. على العنوان التالي:

الأكاديمية العربية العقارية
فاكس: 9863 477 1 966 +
ص.ب: 27703 الرياض 11427.
المملكة العربية السعودية
بريد الكتروني:ejs@al-area.org

تنويه:
يخلي معد هذا المصنف الفكري مسئوليته تماما عن أي اضرار أو خسائر وما يتبعها من أي نوع، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، تنتج عن استخدام هذا المصنف. ولا يتحمل أي تبعات او مساءلة قانونية جراء استخدام او تفسير ما جاء به امام اى جهة كانت. ويعد هذا اقرار من مستخدم هذا المصنف بمجرد اقتنائه او اطلاعه عليه.

إهداء

إلى والداي وعائلتي الكبيرة يحفظهم الله

إلى أسرتي الصغيرة رعاها الله

إلى العاملين في صناعة العقار وفقهم الله

بسم الله الرحمن الرحيم

"ومن حيث خرجت فول وجهك شطر المسجد الحرام، وحيث ما كنتم فولوا وجوهكم شطره لئلا يكون للناس عليكم حجة إلا الذين ظلموا منهم، فلا تخشوهم واخشوني، ولأتم نعمتي عليكم ولعلكم تهتدون"

الآية 150من سورة البقرة

قانون الآداب المهنية الصادر عن الأكاديمية العربية العقارية

إن الغرض من هذا القانون هو تحديد معيار اخلاقي واضح لاعضاء الأكاديمية العربية العقارية

1. **على جميع أعضاء الأكاديمية العربية العقارية الالتزام بالسلوك المهني المقبول طيلة الوقت.**
2. **على جميع الاعضاء احترام السمعة المهنية لبعضهم البعض.**
3. **على جميع الاعضاء بذل جهدهم لخلق وعي عام مفاده ان اعضاء الأكاديمية يتعاملون مع كافة المهام او المشاريع بكل عدل وتجرد.**
4. **على جميع الاعضاء بذل جهدهم للحفاظ على المعايير المهنية وتطويرها، كما عليهم ابداء استعدادهم لمساعدة الأكاديمية من اجل تحقيق ذلك الهدف.**
5. **على جميع أعضاء الأكاديمية احترام خصوصية العلاقة مع بعضهم البعض.**
6. **على جميع اعضاء الأكاديمية رفض المشاريع التي تنطوي على تعارض في المصالح.**
7. **على جميع اعضاء الأكاديمية عدم مزاولة أي نشاط من شأنه انتهاك قوانين البلاد.**

فهرس المحتويات العام

الموضوع **الصفحة**

الإهداء .... أ

تقديم رئيس مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض .... م

كلمة المراجع .... س

مقدمة .... ف

تمهيد .... ش

صناعة العقار في المملكة .... ك ك

- أولا: مرحلة التكوين: .... ك ك
- ثانيا: مرحلة التأسيس: .... س س
- ثالثا: مرحلة الإدارة والتنظيم: .... ق ق

المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بصناعة العقار .... ث ث

- وزارة الشؤون البلدية والقروية .... ث ث
- وزارة العدل .... غ غ
- وزارة المالية .... أ أ أ
- وزارة التجارة .... ه ه ه
- الاعتبار الحكومي للمهن العقارية .... ز ز ز

فهرس الوثائق والمخطوطات .... ك ك ك

فهرس التشريعات مصنفة حسب النوع .... م م م

القسم الأول: تشريعات التنظيم المهني والاقتصادي 1

الباب الأول: في تنظيم ممارسة المهن العقارية والإشراف عليها 3

- نظام تملك العقار في الحجاز 7

الموضوع **الصفحة**

o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 11
- نظام دلالي العقار 13
- لائحة تنظيم المكاتب العقارية 17
- اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية 19
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 23
- مشروع نظام المكاتب العقارية – مقترح 25
- في الزكاة والضريبة واستهلاك الاصول الثابتة 31
- بعض صيغ عقود البيع العقارية 41
- بعض صيغ عقود الاجارة العقارية 55
- بعض صيغ عقود الوكالة والاقرار العقارية 63

الباب الثاني: في تنظيم مهنة المساحة ووحدات القياس 65

- لائحة تنظيم مكاتب المساحة الارضية 69
- قواعد الترخيص للمكاتب والشركات الهندسية 73
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 77
- في وحدات القياس المعتمدة والرفع المساحي 81

الباب الثالث: في رسوم التسجيل والخبراء ومثمني الممتلكات العقارية 87

- نظام رسوم التسجيل والتنفيذ 91
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 97
- التعليمات الخاصة بهيئات النظر 99
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 101
- في الخبراء من "نظام القضاء" 107
- في الخبراء من "نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية" 109

الباب الرابع: في الإجارة و العلاقة بين المتعاقدين 113

- نظام العقارات 117
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 121

الباب الخامس: في تنظيم التملك لغير السعوديين 133

- تعليمات تملك الخليجين للعقار في المملكة 137
- تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، "الصادر في الدورة 5" 141
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 134
- التنظيم المعدل الصادر في الدورة 14 عام 1415هـ 149
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 151
- التنظيم المعدل الصادر في الدورة 20 عام 1420هـ 153
- تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الاعضاء لغرض السكن والاستثمار 155
- نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة 157
o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 159
- نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره 167

الموضوع **الصفحة**

الباب السادس: في التمويل والإقراض العقاري والرهن 173
- مشروع نظام التمويل العقاري 177
- مشروع نظام مراقبة شركات التمويل 181
- نظام صندوق التنمية العقارية 189
  - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 193
- اللائحة التنفيذية لصندوق التنمية العقارية – المعدلة 205
- التمويل لغرض الترميم من "لائحة القروض الاجتماعية" 211
- دليل قروض الاستثمار العقاري 215
- في المساهمات العقارية 221
- الظوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية 225
- لائحة صناديق الاستثمار العقاري 227
- نظام البيع بالتقسيط 239
- نظام الرهن التجاري 241
  - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 245
- بعض صيغ عقود التمويل والرهن العقارية 251

الباب السابع: في التوثيق وتسجيل الممتلكات العقارية 257
- في وثائق اثبات الملكية العقارية 265
- نظام التسجيل العيني للعقار 281
- اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار 293
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها 321
- اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها 325
  - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 329
- في كتاب العدل من "نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي" 331
- في التسجيل والتوثيق، من "تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية" 335
  - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 337
- في التسجيل والتوثيق، من "نظام المرافعات" 343
- نظام كتاب العدل 345
- في كتاب العدل، من "نظام القضاء" 353
- اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل 355
  - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 363
- نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية 365
- التعديلات على اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية 415

الموضوع **الصفحة**

القسم الثاني: التشريعات الحضرية والبلدية 419

الباب الأول: التخطيط الإقليمي والوطني للمنتجات العقارية 421

- القرارات والتعليمات ذات العلاقة 427
- الاستراتيجية العمرانية الوطنية 429
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 431
- استراتيجية تنمية المناطق 443
- تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة 445
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 447
- قواعد تحديد النطاق العمراني 451
- لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة 453
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 457
- اللوائح الداخلية للجان العامة والمحلية لتنمية وتطوير قرى المملكة 471
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 477
- مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي 487
- مشروع نظام الهيئة العليا للإسكان والتنمية العقارية 491
- تنظيم الهيئة العامة للإسكان 495

الباب الثاني: تشكيل وتطوير المنتجات العقارية 499

- نظام دائرة البلدية 503
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 511
- نظام البلديات والقرى 513
- قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات بمدن المملكة وقراها 521
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 523
- توصيات ندوة مستقبل الاسكان بمدينة الرياض 1422هـ 525
- توصيات ندوة الاسكان الثانية – المسكن الميسر 527
- نظام الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية 529
- اللائحة التنفيذية لتنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية 537

الباب الثالث: في نزع الممتلكات العقارية 547

- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة 551
  - ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 555
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار. 567
- في اقامة الطرق وانواعها واحرامها واختصاصاتها 573
- دليل اجراءات نزع ملكية العقارات البلدية 583

الباب الرابع: في الوقف والحقوق العينية والتبعية واستغلال الثروات الطبيعية 587

- نظام جمعية المطالبة لاوقاف الحرمين الشريفين 593

الموضوع **الصفحة**

- ما جاء في الوقف من "نظام تملك العقار في الحجاز" 595
- ما جاء في الوقف من "نظام المرافعات" 597
- ما جاء في الوقف من "تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية" 599
- من نظام مجاس الاوقاف الاعلى "مواد مختارة" 601
- اللائحة التنفيذية لنظام الاوقاف الخيرية 603
- في تسجيل الاوقاف والانهاءات من "نظام المرافعات الشرعية" 609
    - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 611
- الحقوق العينية والتبعية العقارية 635
- بعض صيغ عقود بيع الحقوق التبعية العقارية 641
- في استغلال الثروات الطبيعية والتعدين من "نظام التعدين المعدل" 645

الباب الخامس: المنح والاقطاعات والإحياء 655

- في المنح وشروطه وحق الانتفاع 661
- "نظام" المبادئ المؤقته لاحياء الاراضي البور 679
- نظام توزيع الاراضي البور 681
- اللائحة التنفيذية لنظام توزيع الاراضي البور 687
    - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 697
- نظام الغابات والمراعي 709
- اللائحة التنفيذية لنظام الغابات والمراعي 913
- استثمار المواقع المناسبة بالغابات والاراضي البور والمنتزهات الوطنية 717
- لائحة اجراءات ضبط المخالفات واثباتها وتوقيع العقوبات لنظام الغابات والمراعي 719
    - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 721

القسم الثالث: تشريعات التخطيط والتطوير العمراني 723

الباب الأول: تصنيع وتشكيل المنتجات العقارية 725

- نظام الطرق والمباني 729
    - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 755
- كود البناء السعودي 759
- دليل عمل المراقب الفني 761
- بعض صيغ عقود المقاولة العقارية 765

الباب الثاني: تشكيل المنتجات الخام "الجملة" العقارية 775

- في اشتراطات الاراضي الساحلية والواجهات البحرية 779
- دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية 783
    - o القرارات والتعليمات ذات العلاقة 791
- دليل اجراءات اعداد واعتماد مخططات تقسيمات الاراضي السكنية 795
- دليل اجراءات اعداد واعتماد مخططات تقسيمات الاراضي 805

الموضوع **الصفحة**

الباب الثالث: تنظيمات واشتراطات البناء 808
- ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 809
- ○ اجراءات اصدار رخصة البناء 811
- انظمة واشتراطات البناء من صندوق التنمية العقارية 813
- في تنظيمات البناء 819

الباب الرابع: اشتراطات الترخيص لاستعمالات وتوظيف المنتجات العقارية 825
- اشتراطات الترخيص لبناء الوحدات والمجمعات السكنية 829
- اشتراطات الترخيص لمواقع المرافق التعليمية والأنشطة المرافقة او المشابهة لها 831
- اشتراطات الترخيص لمواقع الأنشطة الصحية والأنشطة ذات العلاقة 837
- اشتراطات الترخيص لمواقع الأنشطة الترفيهية والفندقية 841
- اشتراطات الترخيص لمواقع المحلات التجارية ذات العلاقة بالصحة العامة 849
- اشتراطات الترخيص لمواقع محلات تجارية ليس لها علاقة بالصحة العامة 855
- اشتراطات الترخيص للمواقع ذات الصفة الصناعية 859
- اشتراطات الترخيص لمواقع وسائط النقل والأنشطة ذات العلاقة 865
- لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم 873

القسم الرابع: إدارة وتشغيل المنتجات العقارية **879**

الباب الأول: في بيع وإيجار المنتجات العقارية الحكومية 881
- نظام المزايدات 885
- تعليمات ايجار عقار الدولة 889
- ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 897
- نظام التصرف في العقارات البلدية 899
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية 901
- ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 909
- نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه 915
- دليل اجراءات تأجير العقارات البلدية 919
- صيغة عقد ايجار العقارات الحكومية 935
- ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 937
- اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه 947

الباب الثاني: في تنظيم مساكن الحجاج والعقارات الفندقية 957
- نظام مساكن الحجاج 961
- نظام المنازل المعدة لاسكان الحجاج 963
- ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 965
- نظام الفنادق 969
- اللائحة التنفيذية لنظام الفنادق 973
- اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة 979
- نظام المشاركة بالوقت 985
- المعالجة المحاسبية للوحدات العقارية المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت 989

الموضوع **الصفحة**

الباب الثالث: في وسائل السلامة والحماية في المنتجات العقارية 993

- لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب 997
- لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توفرها في المباني السكنية والادارية 999
- تحديد اشتراطات ومواصفات مساكن العمال في الاماكن البعيدة 1007
- الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران 1011
- الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران 1013
- لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية 1019
- لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية المعدلة 1021
- لائحة شروط السلامة لهدم وازالة المباني الايلة للسقوط وحفريات الطرق 1029
- المعايير الفنية للمباني الايلة للسقوط والمباني التي ستقام مستقبلا 1039
  ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1045

الباب الرابع: في المرافق العامة 1049

- نظام حماية المرافق العامة 1053
  ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1057
- قواعد واجراءات ضبط واثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها 1061
- نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة 1063
- نظام الانشطة المقلقة للراحة او الخطرة او المضرة بالصحة او البيئة 1067
  ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1069
- نظام مياه الصرف الصحي المعالجة واعادة استخدامها 1071
  ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1077
- لائحة المخالفات ومقدار الغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي والسيول وقواعد اجراءات ضبطها 1079
  ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1089
- لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي بالمجمعات الكبيرة 1093
  ○ القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1103

القسم الخامس: الملاحق 1105

- لائحة قواعد التمديدات الكهربائية في المباني 1109
- نظام المحافظة على مصادر المياه 1123
- قواعد تقسيط اموال الدولة للعاجزين عن الوفاء 1125
- نظام الاستثمار التعديني 1127
- نظام مكافحة غسل الأموال 1139
- اهداف خطة التنمية الثامنة 1145
- النظام العام للبيئة 1149
- القرارات والتعليمات ذات العلاقة 1155

المراجع 1157

تصدير

لا يخفى على المتابع حجم الحضور والتطور الذي ظل يسجله القطاع العقاري، ليس فقط على مستوى ألمملكه فحسب، وإنما ربما على مستوى العالم، فمن خلال التقدم في الأوضاع الاقتصادية والذي نستطيع قراءته بأكثر من سبيل، يأتي القطاع العقاري ضمن أول النشاطات الاقتصادية التي تشهد تناميا في عديد مكوناتها التي تشمل زيادة المستثمرين وتطور المفاهيم الهندسية والتخطيطية والبيعية إلى جانب تطور البيئة ألقانونيه والتشريعية ألمنظمه لأعمال هذا القطاع.

ووصل حجم الأموال ألمستثمره في هذه السوق النشطة والمتنامية، إلى نحو ترليون ريال سعودي، وذلك للمزايا العديدة الجاذبة هنا، والتي من أهمها ألحاجه المستمرة لخدمات هذا القطاع والتي تشمل توفير المساكن والمجمعات والأسواق التجارية الضخمة، عوضا عن المامونية العالية التي يوفرها هذا القطاع لأصحاب رؤوس الأموال، والتي تتفاوت درجاتها في باقي مجالات العمل.

وإذ تتلاقى كثير من مقومات النجاح والاستمرار في النمو للقطاع، إلا أن الملاحظ دائما هو غياب الجهد المعلوماتي والتوثيقي، الذي ما عاد ترفا أو عملا غير ذي جدوى، فمن دون إيجاد قاعدة معلومات متكاملة عن القطاع العقاري السعودي، ومن دون إيجاد قنوات تسويق حديثه وعلميه ومترابطة الكترونيا، فان هذا القطاع سيبقى رهنا للإجتهادات الشخصية التي لا تتناسب مع حجم هذا النشاط.

ولعل هذا المؤلَف الجامع يأتي ليسد فراغا يائنا على صعيد التوثيق والمعرفة المحيطة، محليا وعربيا، وهو جهد يستوجب الدعم وتقديم العون جميعا للقائمين عليه حتى يؤتى الأهداف المخطط لها.

والله تعالى ولي التوفيق.

رئيس مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض

عبدالرحمن بن على الجريسي

تقديم

لقد عرفت الأخ عماد منذ سنوات طويلة ومن صفاته الحرص على النهج المهني المبني على أصول علمية وهو في هذا المرجع يؤصل لنشاط تشريعي تجاوز المائة عام من تاريخ المملكة مبرزا الكفاءة التشريعية في قطاع من أهم القطاعات الإقتصادية بالمملكة ، وليس هذا فحسب بل ويؤسس على لنهج علمي للتشريعات المستقبلية مع تطور الحياة ومتطلباتها .

فقطاع العقارالذي يعد من أهم القطاعات الاقتصادية والاجتماعية ، ليس على المستوى الوطني فحسب بل على المستوى العالمي كذلك ، فالتطورات الاقتصادية الأخيرة أظهرت كيف أصبح هذا القطاع يشكل أحد الدعامات الاقتصادية الهامة في الاقتصاد القومي إذ يشهد نموا متزايدا في جميع مجالاته بدءا من أعمال البناء الصغيرة وإنتهاء بتكوين الشركات الاستثمارية العقارية العملاقة ، وقد بلغ حجم الاستثمار في هذا القطاع أرقاما تجاوزت التريليون ريال سعودي .

وتجدر الإشارة إلى أن العقار يعتبر صناعة بكل مفاهيم الصناعة ، فهو ليس مجرد وسيلة للاستثمار والربح فقط وإنما هو علم وفن تطورت مفاهيمه القانونية والفنية والسلوكية والاجتماعية . ولا يخفى على الجميع أن أي نجاح لأي نشاط في هذا العصر بصفة خاصة بات مرتبطا بتوافر قاعدة معلوماتية تسهم في توثيق الخبرات والمعلومات السابقة كأساس لعمل مستقبلي ناجح .

ولعل هذا الوعاء الجامع يأتي ليسد فراغا في المكتبة العربية ، تزايدت الحاجة إلى تداركه حتى لا يظل هذا القطاع رهنا للاجتهادات الشخصية التي لا تتناسب وحجم هذا النشاط وأهميته الحضارية ، وهو جهد جاد ومتميز يستحق التقدير وندعو الله عز وجل أن يكون هذا العمل في ميزان أعمال المعد والمصنف وأن يثيبه على جهده المميز الذي أداه على أحسن وجه .

مهندس
عبد المحسن بن محمد الزكري
عضو مجلس إدارة جمعية الأطفال المعوقين – رئيس لجنة الاستثمار
عضو مجلس الشورى
رئيس مجموعة الزكري العقارية

كلمة المراجع

إن القوة الثبوتية التي تتمتع بها السجلات العقارية تجعلها مصدر ثقة مطلقة واطمئنان في المعاملات التي تجري بين الناس، حيث أن التشريعات العقارية متكاملة تؤدي وتهدف إلى سلامة وتوطيد قيود السجل العقاري، فقد صدرت في المملكة العربية السعودية – منذ عهد الملك المؤسس عبد العزيز بن عبد الرحمن آل سعود – العديد من الأنظمة واللوائح والقرارات التي نظمت الأعمال العقارية والمساحية واعتبرت أساسا قانونيا لها. وتوالت تشريعات وقوانين أخرى ذات علاقة بكل ما يتعلق بالعقار، ولها غايات وأهداف تنظيمية واجتماعية واقتصادية، وأصبحت هذه التشريعات متنوعة ومبعثرة في نصوص كثيرة هنا وهناك، بات من الصعب حتى على المهني العقاري المتمرس الإلمام بها، وأصبح من الضروري إيجاد كتاب موسوعي يحوي مجمل التشريعات العقارية التي تُعنى بالأنظمة العقارية بحيث يسهل الرجوع إليها هذا من جانب، ومن جانب آخر لتكون مكنزا تحت تصرف الأجيال القادمة.

وفي سبيل ذلك قام معد " المرجع العقاري السعودي" بجهد الجمع والتصنيف لهذه القوانين والأنظمة في وعاء واحد من عدة أجزاء كأول مرجع شامل في التشريعات العقارية السعودية، إذ اشتمل على جميع ما صدر منذ عهد المؤسس خلال مائة عام تقريبا من القوانين والمراسيم التشريعية والقرارات التي لها صفة القانون والبلاغات والتعاميم المفسرة والموضحة للقوانين والمراسيم.

ولعل هذا المرجع المهم للباحث والخبير في الشأن العقاري يمثل جهدا يثري المكتبة لملء فراغ نحسبه لا يزال قائما في اقتصاديات العقار على وجه الخصوص، حيث جمع فأوعى باستفاضة كل مفاصل علم العقار، لينهل منه كل الباحثين والمستثمرين والعاملين في المجال العقاري، خصوصا وأن القطاع العقاري يشهد تناميا مطردا للغاية، مما يتطلب لهؤلاء التسلح بأسباب المعرفة ووسائلها كافة التي تعين على الولوج إلى هذا الحيز بمزيد من الخبرة العلمية والعملية التي من شأنها كف التوهج الذي يدعيه بعض يمارس العمل العقاري من دون التسلح بسلطة المعرفة التي تقتضيها المتغيرات الكثيرة في عالم الاقتصاد اليوم.

لقد قمت بعملية المراجعة والتدقيق للمرجع العقاري السعودي، وتتبعت عن كثب مراحل إنجاز هذا المرجع حيث كان مؤلفه يطلعني بين الحين والحين على الخطوات التي قطعها، وكان يسعى جاهدا إلى جمع الاستشارات والآراء من كل من لهم صلة بالموضوع، إضافة إلى المصادر المراجع التي كان يعتمد عليها، وهي خطوات تعبر عن الجدية والمثابرة التي كان يتبعها في استقصاء ما يمكن من المعلومات الصحيحة وترتيبها، الشيء الذي ميز هذا المرجع بالموضوعية.

وأخيرا إن العمل المهني العقاري اختصاص يوجب الحيادية هذه المهنة والنزاهة للممارسين عليها وضرورة اتصافهم بالأمانة والثقة والصدق والسرية والكفاءة والإفصاح المطلوب كأساس لأخلاقيات المهنة في الحياة العملية للممارس العقاري.

وفي الختام أسأل الله أن ينفع بهذا المرجع كل قارئ ومطلع ومتخصص..

والله ولي التوفيق

أحمد بن عبد الله بن عبد العزيز الريس

مقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبيه الأمين.

وبعد فلقد راودتني كثيرا تساؤلات داخل نفسي عندما استمع أو أواجه نقاشا حيال موضوع أو إشكالية في مجال العقار بحكم اهتمامي العلمي والعملي به، هل من كتب أو مراجع متخصصة في هذا المجال ننهل ونفيد منها؟

لقد لجأت إلى الكثير من المكتبات للبحث فيما يختص بصناعة العقار. إلا أنني لم أجد ما ارجوه إلا النزر اليسير من العناوين - ولا تكاد تذكر - وهي إن وجدت فلا تعرض للعقار بمفهومة الشامل، بل تناقشه من جانب قانوني فقط. الأمر الذي أثار همتي للعمل على إصدار هذا المرجع؛ ليكون نواة لسلسة إصدارات أدعو الله أن يعينني على تحقيقها. ولست في العمل هذا إلا طالباً يحفني الخطأ كثيرا والتمس الصواب أحيانا. وما وصلت إليه إنما هو ببحثي واجتهادي. واسأل الله أن يكون لي اجر المجتهد. ورحم الله الإمام الأعظم أبا حنيفة الذي قال: عِلمُنا هذا رأي، فمن جاءنا بأحسن منه اتبعناه.

ولقد رغبت في "المرجع العقاري السعودي – التشريعات القانونية والفنية" أن يكون أول إصدار في سلسلة المرجع العقاري السعودي(1) ليكون وعاء علميا يعرض لإرث ثقافي وحضاري شهدته المملكة منذ عهد المؤسس عبدالعزيز. وان يكون سجلا يصنف تلك التشريعات والأنظمة - القانونية والفنية(2) - لتنطلق منها

---

(1) جاري العمل على صدور سلسلة المرجع السعودي العقاري على النحو التالي:

1- المرجع العقاري السعودي – الانظمة والتشريعات.
2- المرجع العقاري السعودي – التسويق والمبيعات. وهو يبحث في الممارسات التسويقية والترويجية لعرض المنتجات العقارية بالطرق التقليدية وطرق البيع وما ينبغي ان تكون عليه مستقبلا.
3- المرجع العقاري السعودي – التثمين والسمسرة. وهو يبحث في طرق واجراءات تثمين الممتلكات العقارية على اختلافها ودور السمسار العقاري ومتطلباته وواجباته المهنية ومرجعيته القانونية وبيان دور ما يعرف عند العامة (بالوسطاء العقاريين) ومدى مرجعيتهم القانونية.
4- المرجع العقاري السعودي – ادارة الممتلكات العقارية. وهو يبحث في انواع الممتلكات العقارية وطبيعة وميزات كل منها وطرق العناية بها وصيانتها والمحافظة عليها واستثمارها وتطويرها وتشغيلها. وتقدير تكاليفها.

(2) ان الجدير بالذكر الاشارة الى او ل توجيه لوثيق ونشر التشريعات القانونية وفهرستها في عام 1372هـ اذ اوجب على رئيس الكتاب في المحاكم الشرعية ان: "عمل فهرسة بجميع الاوامر والتعليمات والانظمة المبلغة الى المحكمة لسهولة الرجوع اليها وحفظ الفهرس المذكور لديه وعليه ان يعهد الى احد كتبة المحكمة بعمل ذلك". المادة 103 من "نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي" الصادر بالتصديق العالي رقم 109 في 1372/1/24هـ."

الدراسات والبحوث. داعيا الله أن يكون عونا لي وللآخرين ممن يرغبون طرق هذا الموضوع والبحث فيه. ويلحظ القارئ انني اختصرت بشدة. في التمهيد عند الإشارة إلى مراحل تطور صناعة العقار بالمملكة وإنني لم أتطرق إلى الشرح والتحليل للانظمة، حيث سأخصص ذلك في دراسة قادمة إن شاء الله.

وخلال مدة تقرب من خمس سنوات اجتهدت وجمعت ما استطعت من تشريعات ذات علاقة بالعمل العقاري على إطلاقه في المملكة العربية السعودية ودول العالم العربي(3). شاكرا لكل من ساهم معي في هذا الجهد الذي استهدفت منه أن يكون مرجعا لكل من ينشد الاحتراف في العمل العقاري بمفهوم الصناعة المتخصصة، وأسد فراغا في المكتبة السعودية بصفة خاصة، والمكتبة العربية عموما.

إن الباحث في العلوم العقارية – في مجتمعنا العربي - يلحظ وجود مدرستين لتعريف وتحديد مهام العمل العقاري. إحداهما تصبغه بالصبغة القانونية البحتة. والأخرى تصفه بالعمل الفني "الهندسي". ولعل لكل من هذين الفريقين حجته التي تتلخص في انتمائه لمهنته في إطارها العام؛ التي قد تكون متوافقة مع حاجات ذلك الزمان والمكان. فالقانوني يرى أن العمل العقاري لا يتجاوز مجموعة التشريعات التي تعالج أو تنظم - أكثر ما يكون- حالات النزاع الناتج عن العلاقات والتعاملات التي محورها الأرض والمسكن. دون إمعان في النظر في مسببات تلك العلاقة في مرحلة تكوين الوحدة السكنية أو الأرض مثلا. بينما يرى الفريق الآخر أن العمل العقاري - بصفته الفنية - هو قرار بناء وحدة سكنية أو تقسيم لقطعة أرض. وبيعها دون الاعتبار لتبعات ذلك البناء أو البيع والشراء من حقوق والتزامات متبادلة مع الآخرين مجاورين أو ورثة، وهو ما تظهر نتائجه بعد عدة سنوات. ولما كان ذلك بعيدا عن المهنية والشمولية في التخصص في صناعة العقار فاني أشير هنا إلى ظهور الحاجة الماسة لوجود مهنة (مجموعة وظائف) عقارية متخصصة تتطلب تأهيلا دراسيا ومنهجا أكاديميا يجمع في محتواه المعارف القانونية والمعارف الفنية (الهندسية) بالإضافة إلى مجموعة المعارف الإنسانية والإدارية(4).

وعند تحليل موضوعات الكتب العربية التي تناولت العلوم العقارية، نجد أن الجانب القانوني هو ما حظي باهتمام الدارسين والباحثين فيما اختفت اهتمامات الباحثين في الجانب الفني للعمل العقاري، وهو ما يعد قصورا في الرؤية العقارية، وخللا في آليات العمل العقاري.

ولعل هذا المرجع العقاري إذ يستعرض في مجمله التشريعات القانونية والفنية ويجمعها على حد سواء لهو خطوة أولى لتأصيل العمل العقاري، وخلق وبناء وحدة علمية له تراعي شقيه القانوني والفني بالتساوي دون تغليب لطرف على آخر.

ولقد جاء في توصيات منتدى الرياض الاقتصادي الثاني والذي عقد برعاية خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبد العزيز رئيس المجلس الاقتصادي الاعلى. في 2-1426/11/4 الموافق 4-2005/12/6م، والذي جاء فيه ما يلي:

اولا: يوصي المنتدى باصدار نظام للشفافية والمساءلة القانونية الاقتصادية في المملكة، تتوفر فيه العناصر التالية:

1- ضمان حق مجتمع الاعمال في الحصول على المعلومة، والتأكيد على ان الاصل هو نشر المعلومات والبيانات.
2- يضع النظام آليات واضحة للنشر والافصاح، بما في ذلك تحديد مواعيد نشر البيانات، وتحديد ادارة مختصة في كل دائرة حكومية تتولى توفير المعلومات لمجتمع الاعمال.
3- لا تقتصر آليات النشر على الجريدة الرسمية بل تشمل وسائل الاعلام الحديثة بانواعها، بما في ذلك الانترنت.

ثانيا: يوصي المنتدى بان تتوفر العناصر التالية في المساءلة الاقتصادية للقطاع العام:

1- الزام المسؤلين الحكوميين في المجال الاقتصادي بشكل دوري بشرح التطورات الاقتصادية الهامة وتأثيرها على الاقتصاد والمواطنين واصحاب الاعمال.
2- تعزيز الاليات الحالية اللازمة للمساءلة القانونية.
3- توفير قنوات للمتابعة والشكوى والتظلم في الدوائر الحكومية التي يتعلق عملها بالشأن الاقتصادي بشكل مباشر او غير مباشر.

ثالثا: يوصي المنتدي بوضع ميثاق للشفافية والمساءلة في القطاع الخاص وان تقوم الغرف التجارية الصناعية باقتراح ميثاق للشفافية والمساءلة في الشركات المساهمة العامة يستفيد من التجارب الدولية الناجحة وما قامت به المنظمات الدولية من جهود في هذا المجال.

(3) اعمل من اجل مشروع عربي موسوعي لجمع وتصنيف مقارن للتشريعات القانونية والفنية العقارية في الدول العربية وفي هذا الصدد اطلب دعم وتعاون كل من له اهتمام لتحقيق هذا المشروع الكبير في انجازه الطموح في اهدافه. على ان يكون التواصل من خلال العنوان الموضح اول هذا المرجع.

(4) حظيت المملكة العربية السعودية بقصب السبق في احتضان "المعهد العربي العقاري"اول صرح علمي متخصص في العلوم العقارية العامة على مستوى الوطن العربي". وقد كان لي شرف تقديم فكرة واقامة هذا الصرح ووضع استراتيجيته والعمل على تأسيسه وطرح برنامج أكاديمي للتخصصات المهنية الرئيسة الأربع وهي: التثمين العقاري. السمسار العقاري. التسويق العقاري. إدارة الممتلكات العقارية وهذا الصرح إذ هو بشارة خير لمزيد من المؤسسات التعليمية والمعرفية المتخصصة ليؤكد أهمية قيام دراسات وبحوث عمليه تستهدف تأسيس وتطوير صناعة عقارية متخصصة.

ولما كانت بيئة العمل الاقتصادي تُعرَّف: بأنها تلك التشريعات والتعليمات – أنظمة ولوائح وأدلة عمل وتفسيرات وإعلانات – الصادرة من الجهات المعنية. التي تنظم وتؤطر لهذا النشاط أو ذاك وتحدد العلاقة بين أطرافه. فان هذا المرجع قد استهدف ذلك ليكون في متناول أصحاب المهنة العقارية وغيرهم من المهتمين والباحثين في هذا التخصص، من كتاب العدل(5) وموظفي البلديات والقانونيين والمكاتب الاستشارية الهندسية.

ومن خلال تقسيم هذا المرجع إلى فصول. فقد أصلت لتفريعات مهنية متخصصة في صناعة العقار هي:

- أعمال التسويق والتعريف بالمنتجات العقارية.
- أعمال السمسرة العقارية.
- إدارة الممتلكات العقارية.
- أعمال التثمين للأصول والممتلكات العقارية.

والحقيقة وان كانت هذه التفريعات تمارس في الواقع (بتباعد فكري) إلا أنها ايضا دون إطار علمي أو مهني احترافي، ودون إطار قانوني منظم يدركه جميع الأطراف ذوى العلاقة من بائع ومشتر و بينهما سلعة - في بيئة تشريعية فاعلة.

وقد تم تقسيم هذا المرجع إلى أربعة أقسام رئيسة وقسم للملاحق تشكل في مجملها التشريعات والتعليمات المؤطرة للنشاط العقاري بمفهومه الشامل باعتباره صناعة احترافية مهنية. عرضت من خلالها إلى الموضوعات التالية:

- أعمال التأسيس للعمل العقاري والتسويق والبيع والشراء للمنتجات العقارية على اختلافها السكني، الإداري، الصناعي والزراعي.
- أنظمة البيئة المحيطة بالمنتج العقاري.
- أعمال تصميم وتصنيع المنتج العقاري.
- أعمال إدارة الممتلكات العقارية.

ونستعرض في القسم الأول، الأنظمة واللوائح العقارية التي تتناول اشتراطات التأسيس لممارسة النشاط العقاري والعلاقة التنظيمية بين أطراف العملية العقارية، واشتراطات تملك غير السعوديين للعقارات وأنظمة نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، أنظمة تملك العقارات، ووثائق الملكية، واللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية التي تنظم أعمال التوثيق والتبعات القانونية.

اما القسم الثاني فقد اشتمل على التشريعات الحضرية والبلدية، التي تشير إلى أنظمة البيئة المحيطة بالمنتج العقاري. في مرحلتي التصنيع والاستهلاك. فتناول التشريعات الموجهة للعمل البلدي ذي العلاقة بالنشاط العقاري وأنظمة التخطيط الحضري على المستوى الإقليمي. التي تبحث أنظمة التخطيط والتطوير الحضري للمدن والقرى والطرق الزراعية، الأراضي البور ونظم التسمية والترقيم للأملاك (الوحدات السكنية)، نظام التعداد للسكان والمساكن والنظام العام للبيئة.

أما القسم الثالث فانه يستعرض تشريعات وأنظمة وإجراءات ولوائح التخطيط والتطوير العمراني للوحدات العقارية على اختلافها باعتبارها أعمال تصميم وتصنيع المنتج العقاري (الوحدة العقارية). كنظام الطرق والمباني، دليل إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي، وضوابط تجزئة القطع والمباني السكنية، والضوابط التنظيمية لفصل الفيلات السكنية ذات الدورين، واشتراطات الترخيص لبناء الوحدات السكنية، واشتراطات الترخيص لمواقع المشروعات والأنشطة التجارية.

---

(5) جاء في نظام المرافعات الصادر بالامر الملكي في 1355/2/11هـ. المادة 140: ما يلي" على رؤساء كتاب المحاكم ان يلخصوا لارشاد القاضي جميع الاوامر والقرارات العامة المبلغة الى المحاكم في صورة مواد يسهل مراجعتها والاطلاع عليها.

استعرض القسم الرابع تشريعات إدارة وتشغيل الممتلكات العقارية العامة منها والخاصة، كتعليمات إيجار عقار الدولة ولائحة التصرف بالعقارات البلدية وإجراءات تأجيرها، واشتراطات السلامة وحماية المباني السكنية والإدارية، ونظام حماية المرافق العامة وقواعد وإجراءات ضبط واثبات مخالفات البناء وحماية المرافق العامة.

وأخيرا يشمل قسم الملاحق بعضا من صيغ العقود العقارية المختلفة والمؤسسات والهيئات ذات العلاقة. كما ألحقت جدول "الحولية، المعروف بدقته " للتحويل بين وحدات القياس العالمية المستخدمة في العمل العقاري.

ولما كانت المكاتب العقارية في المملكة تصنف باعتبارها مكاتب تجارية بطبيعتها، حسب ما جاء في مقدمة لائحة تنظيم المكاتب العقارية "الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 334 وتاريخ 1398/3/7هـ" وهي بذلك تخضع في الإشراف التنظيمي في ممارسة العمل العقاري. لمقام وزارة التجارة والصناعة، من خلال إدارة السجل التجاري واللجان العقارية بالغرف التجارية، إلا أن العمل العقاري في المملكة بطبيعته يخضع للتوجيه والمتابعة من قبل عدد من الهيئات والمؤسسات الحكومية، هي وزارة العدل ممثلة في كتابات العدل الأولى التي تتولى أعمال التوثيق القانوني للملكية العقارية، ووزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة في الأمانات والبلديات والتي تتولى أعمال التشكيل والتوصيف الفني للوحدات العقارية على اختلافها وترقيمها وتصنيفها، وإصدار رخص البناء وتحصيل الرسوم وملائمة الوحدات العقارية لغرض الاستخدام ومطابقتها للأنظمة، كما تساهم إدارات الدفاع المدني في توجيه ومتابعة حالات الوحدات العقارية السكنية ومدى ملاءمتها لغرض الاستخدام الآمن ضد الكوارث سواء أكانت الطبيعية أم الصناعية، واشتراطات الهدم والإزالة وغيرها واخيرا بهيئة المواصفات والمقاييس والمعنية باعداد كود البناء السعودي ومن ثم تطبيقه ضمانا للحد الادنى من الجودة في التنفيذ "الصنعة" وشروط الاستعمال.

إن هذا المرجع المتخصص، إذ يشيد بالإرث الثقافي للتشريع(6) السعودي ويحصر - تقريبا- كل ما صدر في موضوعه. إلا انه لا يرى أن هذا جل العطاء، بل هو خطوة أولى للمراجعة والتمحيص بهدف والتطوير والتحسين لمواكبة متطلبات عصر تسارعت فيه الأحداث. وما حضارات الأمم إلا نتاج بيئة قانونية متطورة في ظل تشريع إسلامي حنيف تعهد الله بحفظه.

وأخيرا فإنني أدعو الله التوفيق والسداد. والحمد لله رب العالمين.

عماد جودت شراب

---

(6) يعتبر علماء القانون والاجتماع ان القانون كائن حي، بمعنى ان القانون الموضوع لمجتمع انساني معين، يجب ان يساير هذا المجتمع في تطوره الحضاري. والمهنية الرفيعة في صياغة القوانين او الانظمة (التشريعات) إنما تظهر اذ ما واكبت روح ذلك القانون ودلالاته أكثر ما يكون من المكان واطول ما يكون من الزمان مع إمكانية التعديل في نصوصه وأدواته عند تبدل الزمان او المكان.

تمهيد

من آيات القرآن الكريم في الأرض(1):

بسم الله الرحمن الرحيم

"والأرض بعد ذلك دحاها أخرج منها ماءها ومرعاها والجبال أرساها متاعا لكم ولأنعامكم" النازعات 30-33

"والأرض مددناها وألقينا فيها رواسي وأنبتنا فيها من كل شيء موزون وجعلنا لكم فيها معايش" الحجر 19-20

"واذكروا إذ جعلكم خلفاء من بعد عاد وبوأكم في الأرض تتخذون من سهولها قصورا وتنحتون الجبال بيوتا فاذكروا ءالآءَ الله ولا تعثوا في الأرض مفسدين" الأعراف 74

".. استعينوا بالله واصبروا إن الأرض لله يورثها من يشاء من عباده والعاقبة للمتقين" الأعراف 128

"فتلك مساكنهم لم تسكن من بعدهم إلا قليلا وكنا نحن الوارثين" القصص 58

"ولنسكننكم الأرض من بعدهم ذلك لمن خاف مقامي وخاف وعيد" إبراهيم 14

---

(1) ورد في القرآن الكريم ذكر كلمة الارض حوالي 460 مرة.

الخلاصة / التوصيات

يشكل المسكن المنتج أو العنصر الأهم في مجموعة المنتجات العقارية في سوق العقار على مستوى العالم وهو الركيزة الأساسية لقيام سوق عقارية كبيرة. وتعمل الدول المتقدمة على تطوير هذا المنتج والحفاظ عليه باعتباره سلعة استراتيجية معمرة يمكن تطويرها وإجراء التبادلات التجارية عليها، وبالتالي تداولها كسلعة مالية – بالطبع. في ظل تشريعات وبيئة اقتصادية تكاملية ومتطورة.

ويصور المرجع العقاري السعودي مسيرة حضارية للمملكة العربية السعودية في التشريع المتخصص كانت لها ظروفها وملابساتها الزمانية والمكانية. وهي وان كانت ملائمة لتلك الظروف، إلا أنها لم تعد كذلك في ظل تغير الزمان، وتطور الأحوال، خاصة مع ما يشير إليه واقع الحال اليوم.

وما تعيشه المملكة اليوم وما تستقبله غدا يوجب الحث على التطور التشريعي بفكر وأساليب حتما تختلف عما ما سبق - من ممارسات واجتهادات كانت بعيدة عن استقراء المستقبل وإبداعات أهل الخبرة والاختصاص المهني -. والعمل برؤية شاملة للنهوض بالعقار كصناعة وطنية.

لذا فان توصيات هذا المرجع تعرض لأربعة محاور رئيسة تشير إلى صناعة العقار واقعها ومستقبلها. وحيث يركز موضوع هذا المرجع على التشريعات القانونية والفنية العقارية. فقد اختصرت في توصيات المحاور الأول والثاني والثالث. بينما المحور الرابع عرضت له بشيء من التفصيل.

- المحور الاول: حتمية **إعادة تشكيل التنظيم الإداري والاشرافي على قطاع العقار** على مستوى الدولة. والاهتمام بالعمل العقاري كمكون اقتصادي على المستوى الوطني. وإعادة تشكيل التنظيم الإداري والاشرافي على العقار على مستوى الدولة، وفي ذلك اختياران يفضل الأول منهما:
    - البديل الأول "وهو المستحسن": تأسيس تشكيل وزاري(1) لنقل ودمج الإدارات التشريعية والتنفيذية من الوزارات المعنية. على أن تتولى الوزارة الجديدة رسم السياسات والتشريعات وتنفيذها، والمراقبة والمتابعة لغرض التطوير والتحديث، والعمل على إدراج القطاع العقاري ضمن مكونات الناتج الوطني في الموازنة العامة للدولة.
    - البديل الثاني: تأسيس هيئة وطنية(2) تعنى برسم التشريعات والسياسات المستقبلية على المستوى الاستراتيجي بالتركيز على الجانب الاقتصادي للعقار كمنتج. والابقاء على التنسيق بين الاختصاصات الحالية بالوزارات المعنية، وتنبثق من المجلس الاقتصادي الأعلى.
- المحور الثاني: ضرورة توجيه حركة **التنوع والزيادة في عدد الوحدات العقارية على اختلافها** السكنية والتجارية والإدارية والصناعية والزراعية.. الخ. بتوفير أكبر قدر ممكن من المنتجات والسلع العقارية لمواجهة تناقص العرض مقابل تنامي الطلب. وذلك بتفعيل الاستراتيجية العمرانية الوطنية، واستراتيجية تنمية المناطق، وسرعة الانتهاء من تحديد النطاقات العمرانية للمدن والقري والهجر.

---

(1) اقترح لها المسمى التالي: وزارة التنمية العمرانية والثروة العقارية. وهي تعنى بتحقيق هدفين اساسيين:

الاول: التخطيط الحضري للتجمعات البشرية والاقتصادية ومتطلبات التنمية المكانية وتنمية وتطوير الوحدات العقارية.

الثاني: التسجيل والتوثيق وما يجري عليها او لها من اجراءات وتبادلات اقتصادية.

وان تدمج الادارات والوكالات بوزارات الدولة لتشكل الهيكل الاداري التالي:

- وكالة الاملاك العامة: وتعنى بشؤون الاراضي المملوكة لغير الافراد كالتوثيق والمنح والحفظ والتخطيط.
- وكالة التسجيل والاشهار: وتعنى بالتوثيق القانوني للحيازات والتبادلات الشرعية والتجارية على الوحدات العقارية بين الافراد.
- وكالة التخطيط الحضري والتنمية العمرانية: وتعنى بشقين الاول: توفير وتشكيل المنتجات الجديدة، الثاني: تطوير وحماية المنتجات العقارية الحالية والمستقبلية.
- وكالة التطوير الاقتصادي: وتهدف الى ايجاد القيمة الاقتصادية للوحدة العقارية وتطوير اجراءات التبادلات التجارية عليها كالاقراض والرهن والتمويل والاجارة.

(2) تحت اسم "الهيئة الوطنية للسوق العقاري السعودي، "National Organization for Saudi Real Estate Markete "NOSREM".
وتشكل من المجلس الاقتصادي الاعلى.

والتوسع في منح امتيازات استغلال الثروات الطبيعية، وما يلحقها من حقوق تبعية. وتفعيل نظام POT على ارتفاقات وأحرام الطرق بين المدن. وزيادة عدد المدن الصاعية ومناطق التقنية. وتوجيه قدرات القطاع الخاص لتلبية هذا الطلب.

- المحور الثالث: ضرورة **تحسين نوعية وجودة الوحدات العقارية**. بما يرقى بها، لتكون حقا سلعة معمرة تحقق صفة الديمومة والاستقرار (lad mark) و أن لا تتهالك سريعا. وان تجري عليها التبادلات التجارية على اسس اقتصادية باعتبارها سلعة مستقرة معلومة الأوصاف خالية الجهالة. وذلك بتفعيل فكر الهندسة القيمية وكود البناء والاشتراطات التنظيمية، وإجراءات التحسينات والصيانة والتشغيل والتعريف بهم كامتيازات على المنتجات العقارية المطبقة لها. وضرورة الاهتمام بإشهار التميز النوعي لها. وتفعيل خدمات التأمين على الممتلكات العقارية.
- المحور الرابع: ضرورة تطوير وتوفير **التشريعات والضمانات القانونية للتبادلات الاقتصادية على المنتجات العقارية ووثائق التملك والحيازة والتقاضي**. وتطوير إجراءات التبادلات التجارية وإجراءات التوثيق والتسجيل، إذ أن البيئة القانونية الايجابية هي الضمان الوحيد لقيام اقتصاد السوق الذي اختارته المملكة. وكان اقتراح عدد من الأنظمة التي تنظم وتوجه العقار كصناعة وطنية تدخل ضمن بنود موازنة الدولة العامة.
    - أولا: ملاحظات عامة على شكل التشريع:
        - بهدف مواجهة التطور. لا بد من إعادة صياغة وتطوير الأنظمة المعمول بها أو القديمة لتتفق مع متطلبات المستقبل وتطوراته بمشاركة المهنيين، في إطار الشمولية للقطاع المستهدف والاختصاص في موضوع النظام وتستشرف المستقبل.
        - بهدف عدم تنازع القوانين. من الضروري إعادة دراسة ما صدر من مراسيم وأوامر وقرارات عدة وتشكيلها وصياغتها في نظام واحد أو عدة أنظمة وإعطائها قوة النظام.
        - بهدف فرض الثقة والاطمئنان. لا بد من النظر في مصطلح العموميات "كالجهات المختصة، الجهات العليا، ما صدر من تعليمات، حسب التعليمات السابقة، و إتباع التعليمات الصادرة، وما شابهه" وتعديلها من جميع ما صدر من انظمة ولوائح. وضرورة استهداف مرجع واحد ومحدد.
        - بهدف الشمولية والاختصاص في التشريع. لا بد من الاهتمام بدقة الصياغة وتوصيف وبيان مفعول النظام وحدوده الزمانية والمكانية والعلاقة مع غيره من الأنظمة والقرارات.
        - بهدف تقرير الحقوق: من الضروري توحيد اللغة - المصطلحات والمفاهيم ودلالاتها - في جميع مستويات التشريع، ويقترح لها قاموس قانوني دوري محكم يصدر عن وزارة العدل.
    - ثانيا: سد الفراغ في بعض الأنظمة غير المتوافرة و/ أو إعادة صياغة ما صدر منها بما يوافق الحاجة.

1- **نظام تملك العقارات واستثماراها**. ويهدف شروط التملك والانتفاع وتصنيفها واجراءات تخصيصها ومراجعها الإدارية، واشتراطات استثمارها والانتفاع بها. وشروط التبادل التجاري عليها وطرق توثيقها وتسجيلها.

2- **نظام ممارسة المهن العقارية**. ويهدف إلى تسمية المهن العقارية وتصنيفها وتنظيم ممارستها بالاحتراف والتأهيل الأكاديمي والمهني، وتحديد اختصاصاتها والتوصيف الوظيفي والاعتراف والاعتماد القانوني والعقوبات.

3- **نظام المؤسسات العقارية واختصاصاتها**. والغرض منه التصنيف المهني والتصنيف القانوني وتحديد نشاطاتها ورأسمالها، ومناطق عملها الجغرافية وشكلها القانوني واشتراطات ملكيتها. ومرجعيتها التنظيمية.

4- **نظام التمويل والرهن العقاري**. ويقصد منه تحديد شروط وصفات الراهن والمرتهن والمرهون، والتأجير التمويلي، وصيغ العقود النظامية والجهات المعنية بالتمويل والعقوبات.

5- **نظام العلاقة بن المالك والمستأجر وعقد التأجير**. ويهدف إلى معرفة حدود الانتفاع بالوحدة وحالات الاخلاء والنزاع، ومدة الانتفاع وتجديده، ونسبة الزيادة السنوية ومدة العقد وشروطة.

6- **نظام الانتفاع بالعقارات غير المملوكة**. ويهدف العقارات الحكومية وغير الحكومية وتوصيف الانتفاع وبيان الحقوق التبعية وطرق استغلالها وانظمة الـ BOT، وصكوك الانتفاع الزمني. والحقوق والواجبات على اطراف العلاقة المالك والمنتفع والعقار. وكذلك العقوبات.

7- **نظام أراضي المرافق العامة وأراضي المنح داخل النطاقات العمرانية وحمايتها واستثمارها**. ويهدف إلى تحديد شروط المنح وانواعها والتعريف بالمرافق العامة ووسائل استثمارها والطرق وأنواعها وعقوبة التعدي عليها.

8- **نظام استثمار المناطق خارج حدود النطاقات العمرانية**. ويهدف إلي بيان الجهات الحكومية صاحبة الاختصاص وصلاحياتها، واشتراطات الانتفاع والتقسيم الإداري للمناطق والمحافظات والهجر، وتحديد الاختصاص الزراعي "الإحياء" أو الصناعي أو السياحي أو لإنشاء مجمعات حضرية جديدة وغيرها.

9- **نظام الوحدات العقارية لغرض الإسكان**. ويهدف إلى التركيز فقط بالمنتجات المخصصة لغرض السكن الدائم أو المؤقت، وما يدخل ضمن خدمة الحجاج، وبيان الحد الأدنى لصلاحية الوحدة واشتراطات السلامة للمساكن سواء أكانت داخل العمران أو خارج حدود النطاقات العمرانية، وبيان العمر الافتراضي لمختلف أنواع الوحدات حسب أسلوب البناء، وجهات الاختصاص بالتفتيش وحدود التغطية التأمينية لها.

10- **نظام إدارة وتشغيل الأملاك العقارية لصالح الغير**. ويهدف إلى تحديد العقارات زراعية أو صناعية أو إدارية أو سكنية، وحدود الصلاحيات والالتزامات تجاه الوحدة العقارية أو المستفيدين، والمسؤولية القانونية تجاه المخاطر وطرق تحديدها لأغراض التأمين على الممتلكات. وحدود ومسؤوليات استهلاك المبنى.

11- **نظام أملاك الدولة ومنع التعديات عليها**. ويهدف إلى تحديد إجراءات نزع الملكة لصالح الدولة وتوصيف أملاك الدولة وتصنيفها، وتحديد اختصاصات الجهات المعنية وطرق حفظ وثائقها واسترجاعها، والتعريف بأهمية الحفاظ عليها، وعقوبة التعدي عليها، وأسباب استملاكها من الدولة.

12- **نظام تشجيع الوقف العقاري وتنمية استثماراته**. ويهدف إلى التحفيز والدعوة لإيقاف المنتجات العقارية وتثميرها لصالح الوقف الإسلامي، وطرق إدارتها وجهات اختصاصها. والاعتناء بأفضل طرق التثمير. وشروط صيانتها وإدارتها وتوظيفها. وإشهارها والإدلال عنها وطرق توثيقها وتسجيلها.

13- **نظام الزكاة والضريبة العقارية**. ويهدف إلى تقرير ما يستحق عليه الزكاة ونصابها وطرق جبايتها، وما يستحق عليه من الضريبة ومقدارها وطرق جبايتها.

14- **نظام اشتراطات الضم والفرز والتحسينات العقارية**. ويهدف إلى تحديد اشتراطات كود البناء الخاصة بالعقارات غير الحكومية وأهمية تطبيقها، وأنظمة واشتراطات الفرز والضم وإضافة التحسينات والترميمات وعلاقات المجاورات وما يتعلق بالارتفاقات وغيرها.

15- **نظام الاستراتيجية العمرانية الوطنية وتنمية المناطق**. ويهدف إلى بيان حدود المناطق والمحافظات والمدن والهجر، ومستويات الصلاحية والاختصاص بالتصرف على الأراضي خارج وداخل حدود العمران، والحدود الزمنية للتنمية العمرانية ومستوياتها لكل منطقة. وشروط تحقيق التميز النسبي لكل منطقة، ومحارم الطرق ووسائل النقل بين المحافظات والمدن.

تمهيد

تعريف العقار اصطلاحا ولغة

يعرف لفظ **العقار** شرعا (اصطلاحا) بأنه: "ما له أصل ثابت وقرار لا يمكن نقله وتحويله من مكانه إلى مكان آخر"(1).

وتفرق مجلة الأحكام العدلية في تعريفها للمنقول وغير المنقول كما يلي : المادة 128: "المنقول هو الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر ويشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات. وكذلك الأبنية والأشجار"(2). المملوكة الواقعة في أرض الوقف أو في الأراضي الأميرية هي في حكم المنقول. كما أن المادة 129 تعرف غير المنقول العقارات: "بأنها ما لا يمكن نقله من مكان إلى آخر كالدور والأراضي"(3).

وعرف الإمام مالك، **العقار**: "بأنه الشيء الذي له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله"، وهكذا تعتبر المباني والأشجار عقارات في نظر الإمام مالك بخلاف غيره من الأئمة. ومنهم أبو حنيفة لأنه وان أمكن نقلها وتحويلها إلا أن ذلك لا يمكن حدوثه دون تغير الهيئة والشكل.

ويرد ذكر العقار وبحثه في كتب الفقه والمتخصصين به تحت باب **الأصول**، التي تشمل الأرض والزرع و أيضا عتاد الصناعة. وفي ذلك جاء تعريف **الأصل** اصطلاحا: "بأنه الأرض والشجر، على اعتبار الشجر من عناصر الإنتاج الصناعي". ويعرفه الحنابلة: "بأنه ارض ودور وبساتين ونحوها"(4).

وفي اللغة **الأصل** هو: أسفل الشيء، يقال، استأصلَتِ الشجرة: أي ثبت أصلها، ورجل أصيل: أي له اصل، والأصل الحسب(5). والتأصيل للشيء: استنباط أساسه ووضع قواعد له. **والأرض**: اسم جنس، وجمعها أراضٍ و أُرُوض و أرَضُون(6).

ويرد لفظ **العقار** في بعض قواميس اللغة العربية على تنوعها كما يلي:

العِقار: بالكسر، لغة يطلق على الأرض والبناء والضياع والنخل، ويطلق على ما يكون في البيت من مال نفيس(7). وهو المتاع الذي لا يُنقل كالأرض والدار والحمام والشجر.

والعُقْرُ: بالضم أيضا: محلة القوم. ووسط الدار واصلها. ويقال: **تَعَقَّرَ** الغَيْثُ: دامَ واستمر، و **تَعَقَّرَ** شحم الناقة: اكتنز كل موضع منها شحما، و **تَعَقَّرَ** النبات: طال. و **الأعْقارُ**: شجر. و **العَقْراءُ**: الرملة المُشْرِفة (1).

---

(1) اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي. علي أمير خالد، ص 23.

(2) الا ان للاشجار والابنية اعتباران: الاول: ان يكون الاعتبار على اساس ان الابنية والاشجار مع "من ضمن" الاراضي الواقعة عليها فتعد حينئذ عقارا.
الثاني: ان يكون الاساس على ان الابنية والاشجار منعزلة "منفصلة باعتبار منفعتها" بدون الاراضي الواقعة عليها فتعد منقولا.

(3) درر الحكام شرح مجلة الاحكام. على حيدر، دار عالم الكتب2003م

(4) بيع العقار والثمار في الفقه الاسلامي. د. محمد بن راشد العثمان.

(5) لسان العرب ج1 ص68.

(6) لسان العرب ج1 ص47.

(7) لسان العرب ج6 ص 273.

والعُـقْـر جمع أعْـقَـار: محلة القوم، وسط الدار – يقال "في عقر دارهم"، أحسن موضع في الدار، وهو القصر. والعَـقْـر: وسط الدار، محلة القوم، البناء المرتفع، المنزل. و العَـقَــار جمع عقارات: متاع البيت، الضيعة، وكل ما له اصل وقرار كالأرض والدار(2).

ويعرف مجمع اللغة العربية العَقَارُ: بأنه كل مِلْكٍ ثابت له اصلٌ، كالأرض والدَّار والجمع عَقَاراتٌ. و العَقَارُ الحُرّ: ما كان خالص المِلكيَّة يأتي بدخْل سنوي دائم يسمَّى رَيْعاً. و العُقَارُ من كل شيء: خيارُهُ. و العَقْرُ اصلُ كل شيء، ومحلة القوم. و العُقْرُ: أيضا اصل كل شيء، و وسط الدار، و أحسن أبيات القصيدة(3).

وفي تعريف المنظمة العربية للعلوم والثقافة. عَقارٌ: مصدر عَقِرَ والجمع عقارات: وهو كل مِلْكٍ ثابِت كالأرض والدار، يقال: "صادَرت الدَّوْلَـة كُلَّ أمْوالـه وعَقاراتـه". عقاري: متعلق بالعقارات. "بنك عقاري"(4).

ويعرف العقار في النظام السعودي. بالأملاك الغير المنقولة(5). وعرفت مجلة الأحكام العدلية في المادة 129 العقارات بأنها (الأموال الثابتة التي لا يمكن نقلها من محل إلى آخر، كالدور والأراضي). وعرف قانون الملكية العقارية اللبناني رقم 3339 في 12 تشرين الثاني 1930 في المادة 2، العقارات بحسب طبيعتها بأنها (الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى جوهرها، موقع ثابت غير متنقل، كالأراضي والمناجم والنباتات المتأصلة في الأرض – ما دامت لاصقة بها – والأبنية)(6). والملاحظ أن التعريفين إنما اقتصرا على تعريف العقارات بحسب طبيعتها. دون أن يشيرا إلى العقارات بحسب الموضوع (العقارات غير المادية) والعقارات بالتخصيص. إلا أن المادة 26 من قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م: شملت العقار بالتخصيص ضمن المفهوم، (كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، ويعتبر عقارا بالتخصيص، المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رصدا على خدمته واستغلاله ويكون ثابتا في الأرض)(7).

ويحدد الشيخ بكر بن عبدالله أبو زيد ما يكون من العقار - في بحثه متى تجب الزكاة على العقار؟ - بأنه: "ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت عليها، من البيوت والقصور والعمائر والشقق والدكاكين ومحطات الوقود والاستراحات ونحوها بأي سبب كان من أسباب الملك، من إحياء أو شراء أو ارث أو هبة"(8).

واخلص من جل ذلك بالمفهوم التالي:

أولا : العقارات وتعرف بأنها هي: الحيز المحدود من سطح الأرض علوها و سفلها(9) - بالحد المسموح به -، وما يشمله هذا الحيز من إحداثات أو تحسينات كالبناء والزرع والمعدات ما دامت ملتصقة بالأرض ولا يمكن نقلها دون تشوه.

ثانيا: الأصول العقارية: وهي العقارات حسب ما هو معرف سابقا وما يلحقها من حقوق أصلية وتبعية. والأصول العقارية أشمل وأوسع.

ويقابل كلمة عقار في اللغة الإنجليزية كلمة real estate: حيث كلمة real حقيقي واقعي أو ملموس، وكلمة estate أصول وأملاك أموال عقارية: والكلمتان مجتمعتان تعني العقار كعمل أو صناعة أو مفهوم. بينما تعني كلمة property: العين العقارية بكافة أشكال الأموال العقارية الثابت منها والمنقول

---

(1) القاموس المحيط. الفيروزبادي.

(2) المنجد في اللغة والاعلام. دار المشرق بيروت.

(3) المعجم الوجيز. مجمع اللغة العربية.

(4) المعجم العربي الاساسي. المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم.

(5) الفقرة ج من المادة 2 من نظام تملك العقار في الحجاز. انظر النظام لاحقا.

(6) نظام السجل العقاري: القاضي حسين عبداللطيف حمدان، منشورات الحلبي الحقوقية2002م.

(7) د. حاج آدم حسن الطاهر، احكام الملكية العقارية في السودان، الطبعة الثانية 2000م.

(8) بكر عبدالله ابو زيد. فتوى جامعة في زكاة العقار. دار العصمة للنشر والتوزيع 1421هـ.

(9) تختلف حدود العلو والسفل تبعا لقوانين واشتراطات الدولة، ففي الولايات المتحدة الأمريكية تسمح بعض الولايات بتملك السفل - باطن الأرض - بما فيه من ثروات طبيعية. بينما في بعض الدول الاخرى يكون تملك باطن الأرض لا يتجاوز حدود الاساسات الانشائية او عمق محدود سلفا كما في الابار.

(المتغير) كالإيجارات مثلا، وهي أكثر تحديدا للأموال الخاصة وأكثر تخصيصا للأموال الثابتة منها (أو الأكثر ديمومة) إذا ما جاءت مرافقة لـ real property (real). وتصف الممتلكات والأعيان العقارية المملوكة الثابتة كالأرض والبناء. ويوصف المحترف العمل بالعقار بـ realtor(1) العقاري.

وتعرف الوحدة العقارية:

بأنها "كل عقار من نوع قانوني واحد، واقع ضمن حدود مقفلة يعود إلى مالك واحد أو عدة مالكين على الشيوع دون أن يكون لجزء منه أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها"(2). ويعرف نظام التسجيل العيني للعقار(3) الوحدة العقارية بأنها:

- كل قطعة من الأرض – بما عليها من بناء وغراس وغير ذلك – تقع في منطقة عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون أن يُفصل جزءٌ منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون لجزء منها من الحقوق أو عليه من الالتزامات ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.
- قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.
- المناجم والمحاجر.

ويعرف نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الوحدة العقارية بأنها: "الدار، أو الطبقة، أو الشقة، أو المرآب (القراج أو الدكان)، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقبلا عن أجزاء البناء الأخرى"(4). وعرف الأرض بأنها: "القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها، وإنشاء مرافقه وخدماته، حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء"(5).

وفي التشريع اللبناني يقصد بالوحدة العقارية (6): "أنها العقار الخاضع للتسجيل في دفتر الملكية، قطعة معينة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين، واقع ضمن خط مقفل، بما عليها من البنايات أو الغراس المعتبرة جزءا متمما لها، وجار عليها حق ملكية أو حق تصرف من قبل مالك واحد أوّ عدة ملاكين بطريق الشيوع. وهذا العقار يؤلف ما يسمى بالوحدة العقارية أو المساحية".

ويعرف العمل العقاري

بأنه النشاط الذي يمارسه الشخص بموجب التأهيل المهني النظامي في كل/أي من أعمال السمسرة والتثمين والبيع والشراء والإدارة للمنتجات العقارية لصالح الغير. على أن هذا النشاط ذو طبيعة مهنية واحتراف شخصي. فالمادتان الأولى والثانية من لائحة تنظيم المكاتب العقارية ركزتا على اعتبارات الثقة والأمانة والتخصص كمنطلق لممارسة المهنة - والأمانة صفة تلصق بالشخص بالاصالة وليس بالانابة - موضوعا

---

(1) A REALTOR® is a real estate professional who is a member of the National Association of REALTORS®.

(2) المادة 10 من القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري. الصادر عن مجلس وزراء العدل العرب.

(3) صدر بالمرسوم الملكي رقم: م/6، التاريخ: 1423/2/11 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم: (42) وتاريخ: 1423/2/1 هـ.

(4) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها. صدر بالمرسوم الملكي رقم: م/5 التاريخ: 1423/2/11 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم (40)، تاريخ: 1423/2/9 هـ.

(5) نفس المصدر السابق.

(6) الفقرة الثالثة من المادة 11 من القرار 186 .

او للعمل مكتب عقاري شكلا، أي انه قد يقوم تاجر ميسور ماديا بتجهيز موقع – محل – لغرض ممارسة المهن العقارية دون أن يكون مؤهلا لاعتبار مهني كعدم الحصول على شهادة تأهيلية. او لاعتبار نظامي كان يكون شركة او من لم يرد له اعتباره. ويدرج العمل العقاري في التصنيف القياسي للانشطة الاقتصادية ضمن المجموعة المالية (البنوك، التأمين، العقارات(1)). حيث السماسرة العقاريون ومديرو الأملاك العقارية (محافظ عقارية)، واخيرا الخبراء المثمنون.

ويعد الاتجار بالمنتجات العقارية - القطعة من الأرض و/ أو علوها وسفلها - وتعهدها بالخدمه وما عليها، عملا اقتصاديا يخضع لمفهوم السلع والمنتجات واقتصادياتها، وهو ذو طبيعة تجارية تختلف عن غيرها من أنواع التجارة. سواء أكان ذلك في صفتها كمنتج أم خدمة أو في شكل تملكها. وتفرق المادة 3 من نظام المحكمة التجارية (النظام التجاري(2)) ما بين المنتجات العقارية لغرض العمل التجاري – عروض التجارة - وبيع أو شراء الممتلكات العقارية الخاصة باعتبارها من مقومات الحياة الخاصة. "إذا باع مالك الأرض أو المزارع فيها غلته بمعرفته، أو باع مالك العقار عقاره أو اشترى أحد عقارا أو أي شيء لا لبيعها ولا إجارتها بل للاستعمال فلا يعد شيئا من ذلك عملا تجاريا، كما أن دعاوى العقارات وإيجاراتها لا تعد من الأعمال التجارية". وهي بذلك تخرج من اختصاص المحاكم التجارية لتصبح من اختصاص المحاكم الشرعية الكبرى استنادا إلى إعلان الملك عبدالعزيز في خطابه المنشور يوم الجمعة الموافق 2/21/ 1346هـ انه " ... وذلك فيما عدا العقار، حيث أنه من اختصاص المحكمة الشرعية الكبرى".

المنتجات العقارية:

تعرف الأرض – كمنتج عقاري - : بانها مساحة محددة ومعلومة علما تاما وبائنة من سطح الأرض – الكرة الارضية - يلحق بها مجموعة من المنافع كالمعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وعليها مجموعة من الواجبات القانونية.

وتتنوع الاراضي - كمنتجات عقارية - وتقسم تبعا لاعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية، الوظيفة، الطبيعة الجغرافية وغيرها... ويتأتى هذا التنوع و التقسيم كنتيجة لمجموعة من الدراسات المتخصصة والمختلفة التي يتشارك فيها عدد من الجهات الحكومية ومراكز البحث لتقرير وظيفتها او اختصاصها في إطار عدد من الاعتبارات الرئيسة منها:

- **أسباب جغرافية**: تاريخية أثرية، دينية، جبلية أو ساحلية أو صحراوية،
- **أسباب اقتصادية**: توافر عوامل وأسباب النشاطات الاقتصادية، المختلفة كالزراعة وصيد الأسماك واكتشاف البترول والصناعات المرافقة، أو مقومات السياحة الدينية أو الطبيعية. .. الخ.
- **أسباب عسكرية**: مناطق حدودية، محميات عسكرية، قواعد عسكرية.

وفي ظل هذه الاعتبارات وغيرها. تحدد السياسات التنموية وترسم المخططات الاستراتيجية والحضرية التي تشكل أو تخصص الميزة النسبية أو التنافسية للأراضي/ المنتجات العقارية بالمناطق والمدن.

أولا: التقسيم من حيث التشكيل الفراغي:

أراض: وهي مساحة مسطحة "سطحية" محددة من سطح الأرض(3) تثبت ملكيتها بالطرق الشرعية والقانونية.

---

(1) صنفت خطة التنمية الاولى 1390-1395هـ العقارات ضمن قطاع الاعمال المصرفية والتأمين والعقارات. ص40. خطة التنمية – الهيئة المركزية للتخطيط.

(2) النظام التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (32) وتاريخ 1350/1/15هـ.

(3) يؤخذ في الاعتبار ان الارض "المساحة السطحية يقع عليها بعض الحقوق التبعية جراء المجاورات العقارية والظواهر الطبيعية لها.

وحدات عقارية: وهي مكعب فراغي على سطح الأرض محدود ومعلوم له حقوق وعليه التزامات وتثبت ملكيته أو حق الانتفاع به بالطرق الشرعية والقانونية لذلك.

ثانيا: التقسيم من حيث القيود (الخصوصية):

تقسم المنتجات العقارية إلى أراضٍ ومساحات (مناطق معينة) محددة تخضع لقيود الملكية وتوجيه مالك الرقبة فيها:

1- من حيث قيد الملكية(1):

ملكية خاصة (أراضٍ خاصة): وهي أراض تخضع ملكية الرقبة فيها لسلطة الملكية الخاصة المطلقة. وتوجد دائما داخل حدود التنمية الحضرية أو النطاقات العمرانية، وقد توجد بعض الأراضي الخاصة خارج حدود النطاقات العمرانية، كالمزارع "الحيازات الزراعية" أو المناجم والمحاجر أو مصائد الأسماك، اذا مُلِّكت الرقبة.

ملكية اميرية(2) (الدولة / الجماعة): وهي أراضي تخضع ملكية الرقبة فيها لسلطة الدولة المطلقة ولها حق التصرف في إطار الصالح العام. وتقسم أراضي الدولة إلى فئتين:

- أملاك الدولة العامة وهي أصلا كامل مساحة أراضي الدولة، ويستثنى منها ما يخصص لاجهزة الدولة من مساحات لاغراضها. وسلطة هذه الاراضي بيد الملك صاحب العطاء والمنح، وهي أملاك قد لا تسجل ضمن صحائف وسجلات التسجيل العيني للعقار.

- أملاك الدولة الخاصة: وهي الأراضي التي تحددها الدولة، وتحول ملكيتها إلى ملك خاص تخصيصا لوظيفة معينة سواء داخل حدود العمران كأراضي البلديات ولها السلطة بالتصرف(3) أم خارج حدود العمران كأراضي الإصلاح الزراعي ولوزارة الزراعة سلطة التصرف أو أراضي التنقيب و التعدين ولوزارة البترول والثروة المعدنية سلطة التصرف أو الأراضي العسكرية كالسواحل والحدود والقواعد العسكرية وللجهات العسكرية حق التصرف. وتقسم أملاك الدولة الخاصة الي:

- الأراضي العسكرية. وهي الأراضي الجافة والساحلية والمرافق التي تخضع تحت سلطة او حماية أو استغلال المؤسسات العسكرية على اختلافها، ويتطلب العبور خلالها إذنا خاصا من تلك الجهات. (المناطق الحدودية، مرافق الجيش والمؤسسات العسكرية والمطارات وغيرها).
- أراضي المحميات الطبيعية الجافة والساحلية. وهي تخضع لسلطة جهات الاختصاص، وفيها يحظر أي احداثات غير طبيعية قد يكون من شأنها الإضرار بالطبيعة والحياة الفطرية المستقرة فيها أو العابرة إليها.
- الأراضي الزراعية "البور" والحرجية: وهي الأراضي خارج حدود النطاقات العمرانية، ومنها أراضي المراعي والغابات والأراضي البعلية الخاضعة لسلطة وزارة الزراعة.
- الأراضي الصناعية والتعدينية: وهي أراضي المناطق الصناعية والتقنية، ومناطق التعدين والبترول.
- أراضي البلدية "العرصات": وهي الأراضي داخل حدود النطاقات العمرانية والخاضعة تحت تصرف البلديات، وهي الطرق والممرات والأرصفة والحدائق والأسواق العامة والأراضي

---

(1) تعريف "الملك" كما في الماده 125 من مجلة الاحكام العدلية: "الملك ما ملكه الانسان سواء كان اعيانا او المنافع" أي انه هو الشيئ الذي يكون مملوكا للانساء بحيث يمكنه التصرف به على وجه الاختصاص.

(2) تعرف ايضا بالاراضي / الاملاك الاميرية.

(3) حق التصرف ضمن حدود النظام تحقيقا لاهداف محددة سلفا.

المخصصة للاستغلال العام لحين تخصيصها كمكتبات وملاعب عامة ومدارس ومساجد ومشافٍ.

- أراضي الآثار والسياحة: ومنها ما هو مخصص أو محمي داخل حدود النطاقات العمرانية أو خارجها، وتحتوي آثارا أو أغراضاً سياحية وتخضع لسلطة دائرة الآثار والسياحة.
- أراضي الأوقاف: وهي الأراضي المخصصة للوقف - في أي من مصارفه - كالمساجد و الأربطة وغيرها.
- أراضي المرافق ومحارمها: أحرام الطرق وخطوط النقل الكهربائي والقطارات، وأنابيب نقل الغاز والنفط أو المياه وغيرها كالآبار والمسايل.

2- من حيث قيد المنفعة(1): أي ما يشترط نظاما بتخصيص الوظيفة والاستغلال الاقتصادي دون النظر إلى موقعها – بالرغم من ان قد تكون ميزة الموقع هي الداعي لهذا التخصيص:

أراضٍ زراعية: وهي الأراضي التي تستغل في نشاط الزراعة والإنتاج الحيواني.

منتجات سكنية: وهي الأراضي والوحدات السكنية المصممة والمنشأة للاستخدام السكني الآدمي. مثل: الشقق، الفلل المستقلة، الفلل الدوبلكس. مجمع غرناطة السكني. وتتنوع الوحدات السكنية أيضا من حيث المساحة وأسلوب التصميم وموسمية الاستغلال أو لنوعية السكان كالعزاب أو الطلاب مثلا.

منتجات تجارية: وهي أراضٍ ووحدات عقارية مصممة ومنشأة للاستخدام التجاري مثل المحلات التجارية الأسواق والمجمعات التجارية لأغراض البيع والشراء المباشر. سواء أكانت هذه المنتجات مستقلة (Free Stand) أم متجمعة في شريط واحد أو داخل مركز تجاري.

وحدات إدارية: وهي الوحدات المصممة والمنشأة للاستخدام الإداري فقط، سواء أكان لاستخدام صاحب العقار أم لغرض تأجيره للغير مثل المقر الإداري لشركة سابك، مكاتب ديوان المظالم بالرياض.

أراضٍ صناعية: وهي الاراضي تخصص للاغراض الصناعة الخفيفة او الثقيلة او المحاجر والتعدين.

ثالثا: التقسيم من حيث القبض والحيازة:

ملكية العين "الرقبة": وهو حق التصرف المطلق بالاوجه الناقلة للملكية والمنفعة.

عقد الادارة والتشغيل: وهو الحيازة للعين وتخول صاحبها حق الانتفاع أو الاستغلال للعين العقارية بكل الأوجه كما يتفق عليه دونما انتقال للملكية. ومن ذلك: حق الإيجار، التنقيب، المزارعة، الوقف ونظام الـ BOT(2).

صكوك الانتفاع "تقاسم الوقت": وهي وثائق "عقود" تخول المشتري حق التصرف – الناقل للملكية - لمدة زمنية دورية معلومة للانتفاع بعين عقارية غير محددة. "وعادة ما تكون العين وحدة سياحية".

---

(1) المنافع: جمع منفعة وهي الفائدة التي تحصل باستعمال العين فكما ان المنفعة تستحصل من الدار بسكناها تستحصل من الدابه بركوبها.

(2) يقصد بالـ B.O.T. "ان يعهد للملتزم وعلى نفقته ومسؤليته بمهمة انشاء وادارة وتشغيل مرفق عام لمدة معينة تنقل بعدها الملكية للجهة المانحة وذلك مقابل استغلال رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات المرفق. في ظل احكام وشروط محددة.

أهمية تطوير صناعة العقار

أكثر ما يتبادر إلى الذهن مدى الاستفادة أو استغلال الأرض لإنشاء المسكن، وهو أساس سكينة الانسان. وإذا ما سكن الإنسان واستقر فانه اكثر ما يفعل ذهنه وطاقاته فيه انما يكون كيفية استغلال ما يتوافر بين يديه من ارض لصالح منافعه الاقتصادية،

وتبرز أهمية تطوير العمل العقاري والارتقاء به لجعله صناعة وطنية - تظهر مؤشراتها في ارقام الموازنة الوطنية - في سببين رئيسيين هما:

اولا: أن الصناعة العقارية منطلق للتنمية المستدامة.

ثانيا: أن العقار أحد مكونات الناتج القومي.

اولا: ان الصناعة العقارية منطلق للتنمية المستدامة

ما كان لمجتمع على وجه الأرض أن تتحقق له تنمية مستدامة دون أن يكون له موضع ومستقر يتأثر به ويؤثر فيه. ويعرف ما للمكان وجغرافيته - لدى علماء الاجتماع - من تأثير على الإنسان، سواء أكان في السلوك الحركي أم السلوك الفكري أم غير ذلك. وذلك من الأهمية بمكان، فإن اتخاذ الإنسان لموقع ما من الأرض مقرا له، إنما هو يحقق ثلث من ثلاثة أهداف مستهدفا بذلك تنمية مستدامة وهي مفهوم عام وشامل يرتكز على محاور ثلاث اسميها "الأثافي التنموية" وهي:

1- التنمية المكانية (العقارية)(1). وهي ما يحدثه الإنسان من إعمار وتخطيط للأرض لغرض منافعه الحياتية اليومية.

2- التنمية الاقتصادية. وهي ما يحدثه الانسان من تخصيص للارض لخدمة أنشطته الاقتصادية على اختلافها.

3- التنمية الاجتماعية (الثقافية). وهي ما يستهدفه الانسان من سلوكيات وممارسات تكون محط رغبة وتحبب من الغير.

ولما كان المكان "المساحة" من الأرض هو الأساس لوجود الحضارة البشرية فإنه يكون لزاما البحث والدراسة في هذا الأساس، و تفعيل الاهتمام ودراسته ليس من حيث التخطيط والتوزيع للوحدات "المنتجات" العقارية والتشكيل العمراني واجراءات توثيقها فقط بل يتجاوز ذلك إلى تنظيم الممارسات التجارية باعتبار ما ينتج عنها من مؤشرات اقتصادية، ويتفرع منه عدد من التخصصات المهنية مثل تجارة الجملة والتجزئة وخدمات السمسار وخدمات العملاء وخدمات ما بعد البيع. وتتعدد المنتجات والأغراض إذ نجد مثلا: الأراضي الخام كتجارة جملة، والوحدات السكنية كتجارة تجزئة، وخدمات

---

(1) لمزيد من التفصيل في هذا الموضوع يرجع الى كتاب التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات. صالح الهذلول و نارايانان ايدادان. دار السهن 1419هـ.

التأجير، وخدمات التوثيق والتسجيل(1) وغيرها- وغدا العقار أيضا عنصرا يؤثر ويتأثر في ما يقارب من مئة وخمسين(2) نشاطاً اقتصادياً في الحياة اليومية.

ثانيا: إن العقار مكون اقتصادي:

ابتداء من مرحلة التخطيط الحضري لتخصيص المنتجات العقارية – أراض سكنية، صناعية، عسكرية، زراعية ..الخ - مرورا بمرحلة تشكيل وتصنيع المنتج العقاري – بناء ومقاولات وأعمال الصيانة والتشغيل والادارة ..الخ – وانتهاء بأعمال التبادلات التجارية على الوحدة العقارية - البيع أو الشراء أو الرهن أو البدل أو الإيجار ..الخ. كل ذلك يؤثر سلبا وايجابا على قطاع العقار.

ويعد توفير الإسكان الكافي من حيث العدد والنوعية وبتكلفة معقولة من الاحتياجات الأساسية للسكان وهو مركز اهتمام الحكومات عموما، وحكومة المملكة على وجه الخصوص. وهو مؤشر رئيس لمستويات المعيشة لإسهامه المباشر في الاستقرار ومن ثم صحة الفرد وإنتاجيته، وهما من العناصر الحيوية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية. واجراءات التوثيق والتسجيل للممتلكات العقارية الركيزة الأساس لما يعرف بالأمن العقاري، وهو عماد وجل النشاطات المالية في اقتصاد السوق المفتوح.

وتستند أهمية قطاع العقارات كمكون اقتصادي. من تقدير القيمة المضافة للوحدات العقارية – مثل: المساكن المأهولة من قبل مالكيها او تلك المشغولة من قبل المستأجرين، المحال والمراكز والمجمعات التجارية، المباني ذات المنافع والانشطة الاخرى كالصناعية والاستثمارية. وتقدر قيمها جميعا بنسبة ما تساهم به من رفاهية للسكان وتوفير منتجات عقارية مناسبة لهم تجعلهم اكثر إنتاجية. ويتكون نمو هذا القطاع مما يلي:

- الاول: زيادة عدد الوحدات العقارية على اختلافها السكنية والتجارية والإدارية والصناعية والزراعية..الخ.
- ثانيا: تحسين نوعية وجودة الوحدات العقارية.
- ثالثا: توفير التشريعات والضمانات القانونية لوثائق التملك والحيازة. وتطوير إجراءات التبادلات التجارية واجراءات التوثيق والتسجيل.

ومن كلمة لرئيس مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض ما يشير فيه إلى ان مفهوم صناعة العقار في المملكة لم يتجاوز في إجراءاته ما كان يعمل به قبل عشرات السنين من تاريخ المملكة، حيث كانت التفاعلات الاقتصادية في أقل صورها. ولا تفاعل للدولة اكثر من حالة فض نزاع قائم بين مالك ومستأجر، كما انه يشير إلى جهل قطاع العقاريين بمحاكاة ومجارات احدث اساليب صناعة العقار اذ قال: "…. ان القطاع العقاري لا يزال تقليديا، فهو يعتمد بشكل أساسي على الإيجارات، مما جعل العملاء الرئيسيين للمكاتب العقارية هم من الموظفين والأجانب، وانحصرت أهم مشكلات العقار في الحجز التحفظي في ذمة التحقيق وفتح العين المؤجرة عند غياب المستأجر. أما الاستثمارات العقارية الخارجية فهو اقل المجالات التي يمارسها العقاريون(3)".

وما كان العمل العقاري خلال العقود الماضية منذ تأسيس الدولة على يد الملك عبدالعزيز آل سعود، يعدو أكثر من كونه عمليات تسجيل لملكية الوحدات العقارية(4) وما يلحق بها من حقوق تبعية - وفي ابسط

---

(1) من المتوقع ظهور خدمة عقارية متخصصة في أعمال تحديد وتحرير وتسجيل المنتجات العقارية مع بدء تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار بالمملكة والذي صدر بالمرسوم الملكي رقم م/6، التاريخ: 1423/2/11 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم: (42) وتاريخ: 1423/2/1 هـ.

(2) تشير خطة التنمية الخامسة إلى أن الاستثمارات في قطاع الإسكان بلغت 10% من مجموع الاستثمارات الرأسمالية المخصصة للتنمية، بحكم أن للإسكان أثارا ظاهرة في العديد من المجالات مثل العقارات، والبناء، والصيانة، وصناعات السلع الاستهلاكية المعمرة، ومواد البناء والأثاث، ...الخ. وبالتالي على إيجاد سوق للسلع والخدمات الوطنية.

(3) دليل العقار، الاصدار 2005م، الغرفة التجارية الصناعية بالرياض. من كلمة رئيس مجلس الادارة.

(4) انظر فهرس الوثائق والمخطوطات بهذا المرجع لاحقا.

صورها- ولم تصل الحاجة إلى تفعيل العقارات كمنتجات اقتصادية تؤثر وترتبط بالاقتصاد الكلى للدولة. مقارنة بما وصلت إليه الدول المتقدمة في تطوير العمل العقاري إلى خدمات متكاملة اقتصاديا لها تشريعاتها وإجراءاتها المؤطرة والمنظمة لها على المستويين الاستراتيجي والتكتيكي. وهذا ما يوجب الاهتمام والدراسة لتطوير العمل العقاري كنشاط اقتصادي، وتحويله من مجرد ممارسات واجتهادات فردية على مستوى القطاعين العام والخاص إلى أن يكون صناعة اقتصادية لها فكرها وأهدافها الاستراتيجية والإجرائية لتضاف إلى مفردات الاقتصاد الوطني.

ولتحقيق ذلك فان تظافر الجهود وتكاملها، أصبح مطلب ملح لجميع أطراف الصناعة المعنية. ومن الاهمية بمكان تأسيس هيئة وطنية تعنى بالنشاط العقاري كصناعة[1] تتولى رسم التشريعات والسياسات المستقبلية على المستوى الاستراتيجي والتنسيق بين الوزارات والمؤسسات الحكومية المعنية على المستوى التكتيكي.

خلال الفترة لم تكن المنتجات العقارية - كما هي الحال علية اليوم - أكثر من مجرد ارض زراعية تقوم عليها في اغلب الأحيان حقوق تبعية، أو منزل يضم أفراد الأسرة ضمن مزرعة خاصة أو مع تجمع سكني بسيط. وطني

(1) تحت اسم "الهيئة الوطنية للسوق العقاري السعودي، "National Organization for Saudi Real Estate Markete "NOSREM".

صناعة العقار في المملكة

شهد العمل العقاري منذ عهد المؤسس الملك عبد العزيز حتى يومنا هذا. مراحل مختلفة بين الانفتاح والانغلاق وبين الريادة والتخلف. وبالتوازي مع النمو والتطور الحضري الذي شهدته أرض المملكة العربية السعودية ولازالت. ويعد ظاهرة تستحق الإشادة والتسجيل والاعتبار منها لمستقبل افضل.

ويمكن التوصل إلى فهم تطور سوق العقار في المملكة العربية السعودية إذا ما تم تقسيمه إلى فترات زمنية ثلاث. وفي كل فترة يؤثر العقار ويتأثر في ابعاد ثلاثة اجتماعي واقتصادي وتنظيمي على النحو التالي. وهو ما يحتاج إلى مزيد من الدراسة والتخصص ولا يسعف المقام من الاسهاب فيها هنا.

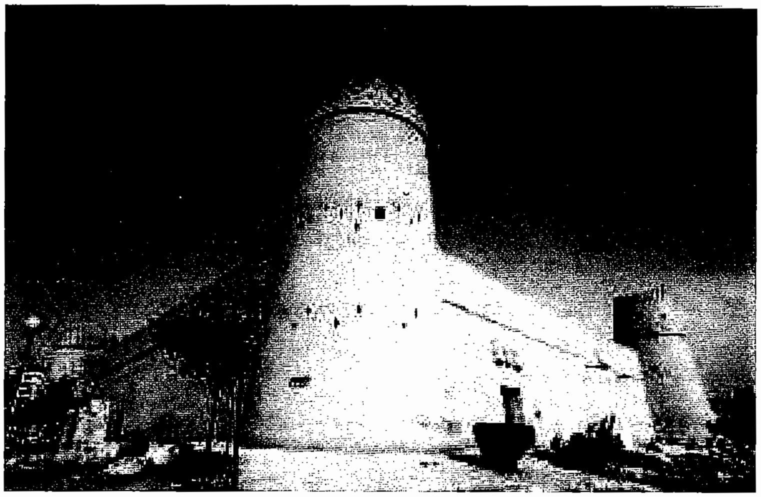
أولا: مرحلة التكوين:

وهي منذ عهد المؤسس(1) – رحمه الله – عام 1351هـ الموافق 1932م حتى عام 1390هـ الموافق 1970م، بداية أول خطة خمسية تنموية. وقد استغرقت هذه المرحلة قرابة الأربعين سنة.

البعد الاجتماعي لصناعة العقار:

لقد اتسمت المنتجات العقارية (المساكن خصوصا) في هذه المرحلة بالبساطة حيث كانت صغيرة وجماعية (تجمع العائلة)، في نفس الوقت، ويتم بناؤها بمواد بسيطة، مثل الطين أو الحجر والقليل من مباني الاسمنت في أماكن محدودة.

إن المنتجات العقارية مثل المسكن والأرض الزراعية كانت تؤدي غرضا اجتماعيا هو السكن في أبسط صوره. ولم تأخذ طابع الاستثمار والاتجار؛ نظرا للمحدودية النسبية في العرض والطلب.



---

(1) في 1319/10/5هـ الموافق 1902/1/15م، تمكن الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن بن فيصل آل سعود من استرداد الرياض. وبدأ مسيرة ملحمة تاريخية لتأسيس هذا الكيان العظيم. خلال مدة تزيد على ثلاثين عاما لتوحيد اقاليم وانحاء مملكته بمراحل على النحو التالي: جنوب نجد وسدير والوشم عام 1320هـ (1902). القصيم 1322هـ (1904م). الاحساء 1331هـ (1913م). عسير ونجران 1338هـ (1919م). حائل 1340هـ (1921م). ثم ضم منطقة الحجاز في عامي 1343هـ و 1344 هـ (1925م) وفي عام 1349 هـ (1930م) تم استكمال توحيد منطقة جازان.

وفي السابع عشر من شهر جمادى الاولى عام 1351هـ الموافق التاسع عشر من شهر سبتمبر عام 1932م صدر أمر ملكي للاعلان عن توحيد البلاد وتسميتها باسم "المملكة العربية السعودية" اعتبارا من الخميس 21 جمادى الاولى عام 1351هـ الموافق 23 سبتمبر 1932م (الاول من برج الميزان). وقد لقب الملك عبد العزز – رحمه الله – بعدد من الالقاب السياسية خلال مراحل تكوين الدولة وفق الاتي: امير نجد ورئيس عشائرها 1319هـ (1902م)، سلطان نجد 1322هـ (1904م)، سلطان نجد وملحقاتها 1339هـ (1920م)، ملك الحجاز وسلطان نجد وملحقاتها 1344هـ (1925م)، ملك نجد الحجاز ونجد وملحقاتها 1345هـ (1927م)، ملك المملكة العربية السعودية 1351هـ (1932م).

وقد تم للملك عبدالعزيز في عهده تأسيس العديد من المؤسسات الادارية منها: المجالس الادارية/ مجلس الوكلاء، ومجلس الشورى، وادارة المقاطعات، ورئاسة القضاء، والمحاكم الشرعية، ووزارة المالية، ووزارة الدفاع، ووزارة المواصلات، ووزارة الصحة، ووزارة الداخلية، ومؤسسة النقد العربي السعودي واختتم في آخر حياته تأسيس مجلس الوزراء عام 1953م. الذي كانت بدايته كهيئة استشارية ثم اصبح المجلس يتولى مهام صياغة سياسات الدولة في القطاعات المختلفة كما اصبح للمجلس لاحقا صلاحيات تشريعية وتنفيذية ابان حكم المغفور له الملك فيصل بن عبدالعزيز.

إلا أن تلك الفترة شهدت تحولات اجتماعية كثيرة لامست جميع سكان المقاطعات الحجاز والوسطى والجنوب والشرقية والشمالية اثر توحيد المملكة. وقد اثر ذلك بالايجاب على نوع الطلب وكميته على العقار بأنواعه كلها.

البعد الاقتصادي لصناعة العقار:

ومع التغيرات الحضرية التي بدأت تعيشها ارض المملكة نتيجة توحيدها ظهرت ملامح أزمة سكنية حيث بدأ تزايد الطلب على الوحدات السكنية بسبب عدة عوامل منها:

- الارتقاء النوعي في تملك السكن (التحول من مساكن الطين وغيرها إلى مساكن الطوب أو المسلح).
- تزايد الهجرة إلي المدن الرئيسة.
- تزايد استقطاب العمالة الوافدة وحاجتها إلى توافر مساكن.

تعد بدايات مرحلة التكوين هذه امتدادا لما كانت عليه حالة مقاطعات المملكة قبل توحيدها تتميز بالبساطة في البيع والشراء. دون الحاجة إلى وسيط مرخص قانونيا أو مؤهل علميا. ولا نعلم ما اذا كان هناك ملامح اقتصادية تشير إلى أزمة سكنية نتيجة تزايد الطلب أو شح في العرض. باستثناء مدينة مكة المكرمة(1) والتي لها خصوصية تختلف عن باقي أنحاء المملكة العربية السعودية إذ يكثر فيها أسلوب تأجير الأعيان العقارية على المعتمرين والحجاج. بجانب الخدمات الفندقية أيضا أو ما يعرف بالأربطة. إلا ان المملكة بدأت معايشة تغيرات هيكلية - اجتماعية واقتصادية – مع بداية الخمسينات الهجرية، إذ تم اكتشاف البترول وتسويقه تجاريا(2) . وهي مرحلة انتقال نوعي في تاريخ الجزيرة العربية.

البعد التنظيمي لصناعة العقار:

من خلال الاستقراء المجمل لواقع الجزيرة العربية نجد ان بعض أطرافها ونواحيها كالحجاز والإحساء قد ظهر فيها نوع من التشريعات المنظمة لعمل السماسرة والدلالين العقاريين – استمرارا لما كان سائدا زمن الحكومة العثمانية ثم ولاية الأشراف-، كما كان هناك نوع من التنظيم الإجرائي والتسجيل القلمي لعمل القضاء لغرض التسجيل العقاري(3) . بخلاف أنحاء أخرى كعسير ونجد، حيث كان الغالب عليها نظام

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 386 في 1350/12/30 هـ: تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1350هـ "بناء على الأزمة الاقتصادية ودفعا للشحناء بين المؤجر والمستأجر وإتباعا لحرية المالك في ملكه وعملا بقاعدة التراضي بين المالك وطالب الإيجار وللأسباب الآتية:

1. بما أن أكثر الأملاك التي يعتورها الخراب قد أضحت غير صالحة للسكنى بسبب عدم سيطرة المالكين لها عليها وبقائها منذ مدة طويلة بيد المستأجرين الذين يؤجرونها إلي الغير بصفة مؤقتة غير ناظرين إلى ما يتهدم منها ولا إلى ترميمها.
2. وبما إن أكثر المستأجرين يستأجرون البيوت لإسكانهم فقط بل من اجل استغلالها وتأجيرها للحجاج أبان الموسم فيضطرون بطريق المجازفة بإيجار ما يزيد عن سكناهم فإذا كان الموسم غير واف فيتأخر المستأجرون عن دفع الإيجار وهنالك تقع الشكايات والضرر على الجهتين واضح.
3. وبمناسبة الأزمة الاقتصادية وعلى أن يستأجر الناس بيوتا أو محلات متناسب إيجارها مع ثروتهم واقتدارهم المادي وان يكون المالك قادرا على إدارة ملكه وترميمه وتأجيره وان يكون الطرفان من ملاك أو مستأجر بعيدين عن الغدر والظلم بعضهما لبعض وبعد التدقيق والتمحيص أمرنا بما هو آت ليكون أساسا للتعاقد بين الملاك والمستأجرين اعتبارا من محرم 1351هـ.

أولا: إيجارات الدور والدكاكين والمخازن والقراشات وخلافها من محلات الإيجار لعام 1351هـ أن صاحب الملك له الحرية في ملكه بان يتفق مع المستأجر في الإيجار وإذا لم يحصل الاتفاق فللمالك الحق بان يخرجه من ملكه على شرط أن يكون للمستأجر الحرية في شهر محرم 1351 إلى نهاية الشهر فإذا لم يتفقا في بحر هذا الشهر إلى آخرة فعلى المستأجر إخلاء المحل.

ثانيا: من خصوص الديون القديمة من الإيجارات المتبقية تؤجل على سنتين، نصف منها يدفع في شعبان 1351هـ والنصف الثاني يدفع في شعبان 352 هـ ويكون سعر الجنيه عشرة ريال عربي للديون من الإيجارات المتأخرة كما ذكر أعلاه".

(2) في العام 1368هـ تم إعداد أول ميزانية للدولة وفي العام 1377هـ قامت بعثة من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بدراسة المتطلبات التنموية وأوصت الدراسة بضرورة وضع مجموعة من المتطلبات وبرامج زمنية تقوم على أساسها عملية التنمية. تمثلت في الخطط الخمسية وما نتج عنها.

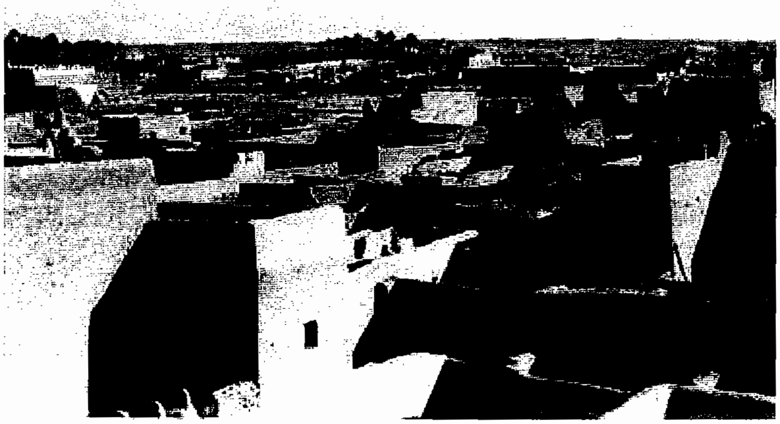
(3) كانت الجزيرة العربية خاضعة للخلافة العثمانية الى ان استقلت نجد بنشأة الدولة السعودية الاولى سنة 1218هـ (1803م)، بينما بقيت المناطق الاخرى من الجزيرة تحت الوصاية او الحكم العثماني في مد وجزر احيانا. ونظرا لاستقلال نجد عن الخلافة العثمانية قبل الحجاز بحوالي قرن وربع فلم يكن للتشريعات والقوانين العثمانية اثر في اقليم نجد بل كانت محل استنكار ورفض على اساس ان هذه "القوانين العثمانية" انما هي من وضع البشر ومما لا

الحكم العشائري او القضاء القبلي، مما اثر على نمط التبادلات التجارية والقضاء وطريقة توثيق وتبادلات العقارات. إذ كانت الأعراف والعادات والتقاليد لا تعتني بالجوانب الشكلية والإجرائية.

ومع دخول الملك عبدالعزيز إلى الحجاز واستقرار دولته وبسط سيادته على كل أرجائها وبانضمام المملكة إلى المعاهدات الدولية فقد صدرت العديد من الأنظمة والتوجيهات والتي كانت أكثر تفاعلا ومحاكاة في الحجاز عنها في نجد(1). وبالرغم من كفاءة الفكر المهني الذي قامت عليه تلك الأنظمة – بشكل عام – إلا أن بعضها لم يحظى بالتفعيل والاستمرار في أرجاء المملكة مثل (نظام العقارات و نظام دلالي العقار(2) وغيرهما). ولعل ذلك يرجع لتسارع الإجراءات وتوسع الدولة في توفير متطلبات التنمية خلال فترة زمنية قصيرة.

ولم يكن تفاعل جهاز الدولة في هذه الفترة مع العقار بالأمر الذي يذكر إذ لم يكن أكثر من مجرد إجراءات لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وبمنحى أمنيا وإداريا- إلى حد ما - أكثر منه اقتصاديا بالرغم من الأهمية الأكبر اقتصاديا؛ وكان ذلك على شقين، الأول ما يلحق تلك العلاقة التعاقدية من تنظيمات التقاضي والخصومة، سواء أكان ذلك في إجراءات البيع والشراء والإجارة أم في إجراءات التوثيق والتسجيل للممتلكات العقارية، وكانت تعنى بهذا الشق وزارتا الداخلية(3) والعدل. أما الشق الآخر، فكان في تشكيل المنتج العقاري وتوصيفه ولم تكن النظرة لهذا الشق قائمة على وصفه منتج عقاري ومكون اقتصادي. بل كانت النظرة إليه اجتماعية وحضرية لتحقيق الاستقرار المكاني والاجتماعي للأسرة السعودية فقط.

وقد صدر خلال مرحلة التكوين هذه مجموعة من التشريعات ذات العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بالعمل العقاري، بلغ عددها 12 تشريعا:



يتفق مع الحكم بما انزل الله. بعكس الوضع في الحجاز الذي كانت سلطة الخلافة العثمانية فيه واضحة، لوجود مقر الحكم في مكة وسهولة المواصلات البرية والبحرية. ولما استولى الملك عبدالعزيز (رحمه الله) على الحجاز سنة 1343هـ. واستقر له الحكم بدأ في اصدار عدد من التشريعات والتي اتفق على تسميتها "الانظمة" كاسم مرادف للقوانين. وحقيقة الأمر ان الملك عبدالعزيز وبحصافة رأيه ونبوغه القيادي في التأسيس والادارة انما قرر : اصدر ارادة سنية في 27من ذي الحجة 1345هـ تقول: "ان احكام القانون العثماني ما زالت جارية الى الأن. ولم نصدر ارادتنا بالغائها، ووضع احكام جديدة مكانها. ولذا نوافق على اقتراحكم بشأن استمرار احكام ذلك القانون" وقد صدرت هذه الارادة بناء على اقتراح "النيابة العامة" بالحجاز" بخصوص "الامتناع عن اجراء افراغ العقار للاجانب" ونظام الافراغ في القانون العثماني هو بيع العقارات واجراءات نقل ملكيتها.

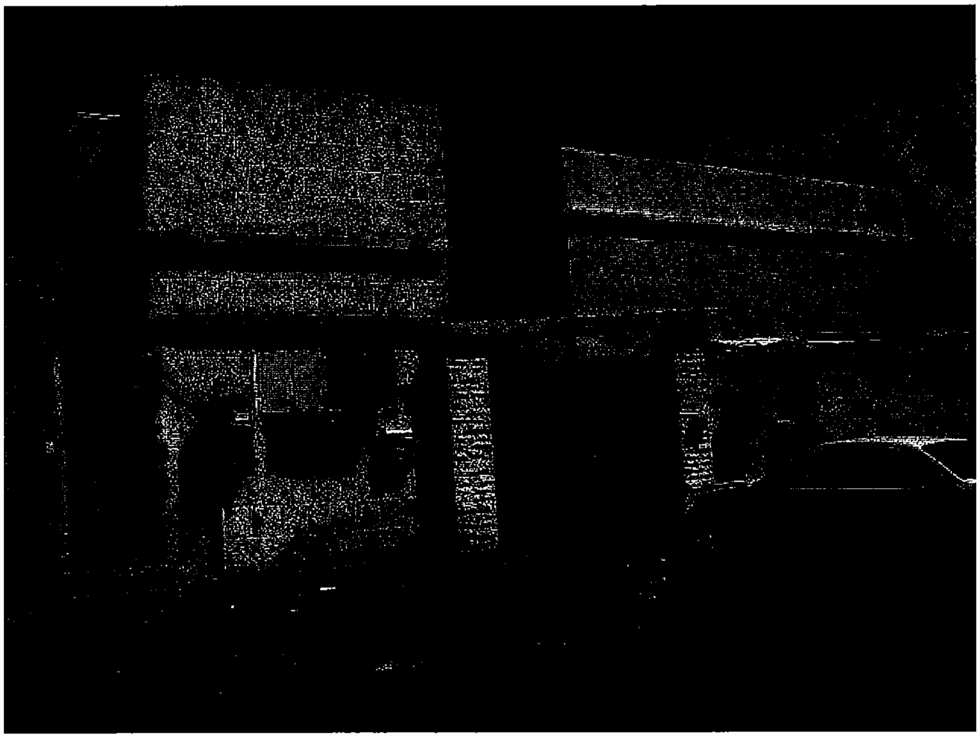
ومن بعض القوانين ذات العلاقة بالعقارات ايام الدولة العثمانية: قانون الاراضي، قانون الطابو، قانون انتقال الاراضي الاميرية، قانون انتقال المسقفات والمستغلات، قانون تصرف الاجانب في الاملاك، نظام الاملاك الجديد، قانون الاستملاك، قانون حق تملك الاجانب الاراضي العثمانية، نظام الطابو.

(1) في عهد الملك عبدالعزيز (1319-1373هـ) خطا القضاء خطوات واسعة ففي اول عهده استمر القضاء على ما هو عليه حيث نظام القضاء المتطور نسبيا في الحجاز وفي نجد نظام القضاء التقليدي في فض المنازعات على اساس الشرع والعرف السائد ويتولاه رجال مشهود لهم ثم يصدر الحكم وينفذ تحت رعاية الامير . وكان الملك عبدالعزيز من الحكمة بمكان فلم يلغ فجأة ما كان عليه الناس ولكنه اوجد الجو الملائم لها مما جعل تقبلها والعمل بها ميسورا. فكان المرسوم الملكي عام 1346هـ باسم "نظام تشكيلات المحاكم الشرعية" فقرر فيه كيان المحاكم وصنفها وحدد اختصاصاتها. فكان العقار من اختصاص المحكمة الشرعية الكبرى وكان مقرها مكة المكرمة –اذ مكة المكرمة مقر الحكومة انذاك – ثم في الرياض والدمام.

(2) اجتهدت في البحث كثيرا لاجد نظاما او قرار يلغي العمل بنظامي العقارات و نظام دلالي العقار الا انني لم اجد مما قد يوحي بان العمل بهما لا زال ساري المفعول بالرغم من عدم معرفة اصحاب العلاقة بهما.

(3) منذ تشكيل اول مجلس وزراء سعودي، عنيت وزارة الداخلية بشؤون البلديات من خلال وكالة الوزارة لشؤون البلديات وفي ذلك كان من المتوقع ان يطغى الهدف والاعتبار الامني اكثر من غيره من الاهداف على مجمل الانظمة والقرارات الصادرة خلال تلك الفترة.

موضوع النظام	سنة صدوره
نظام مساكن الحجاج.	1345هـ
نظام دائرة البلدية.	1346هـ
نظام العقارات.	1349هـ
نظام تملك العقار في الحجاز.	1353هـ
نظام الطرق والمباني.	1360هـ
نظام المزايدات.	1361هـ
نظام كتاب العدل.	1364هـ
نظام رسوم التسجيل والتنفيذ.	1364هـ
نظام دلالي العقار.	1366هـ
المبادئ المؤقتة لإحياء الأراضي البور.	1380هـ
نظام توزيع الأراضي البور و لائحته التنفيذية.	1388هـ
نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة.	1390هـ



ثانيا: مرحلة التأسيس:

وهي المرحلة الممتدة بين عامي 1391 هـ / 1971م - 1420هـ / 2000م " من بداية الخطة التنموية الأولى حتى الخطة التنموية السادسة". وقد استغرقت هذه المرحلة قرابة الثلاثين سنة تقريبا.

البعد الاجتماعي لصناعة العقار:

لقد أصبح الرفاه سمة المجتمع السعودي، الأمر الذي اعتبر نقلة حضارية للمجتمع السعودي؛ إذ كان لتنظيم مؤسسات ومصالح الدولة - بصفتها عضو في المجتمع الدولي(1) - دور مهم في تشكيل وتكوين البعد الاجتماعي للمجتمع السعودي وكان للزيادة الكبيرة في رواتب موظفي ومستخدمي القطاع العام في بداية كل من عامي 1393 و 1395هـ، وحصول ذوي الدخول المنخفضة على أعلى نسبة في الزيادة وكان لذلك اثر كبير في زيادة التطلب النوعي والكمي للفرد السعودي في السكن وبالتالي شتى متطلبات الحياة.

وبالرغم من اعتبار هذه الفترة امتداد – عمليا إلى حد ما – في الثقافة والاحتياجات المحافظة لما كانت علية في مرحلة التكوين. خاصة عند الاعتبار لتملك أو بناء المسكن(2). فالمسكن لم يعد مأوى للحماية فقط من العوامل الطبيعية، بل صار كيانا يلبي عديدا من المتطلبات الثقافية والاجتماعية ذات الأبعاد النفسية التي تشتمل على الإحساس بالأمان والاستقرار والمكانة الاجتماعية للاسرة(3). إلا أن الجهات المعنية بالإشراف والتخطيط على تصنيع الوحدات السكنية. عملت على إيجاد وتكوين فكرة المسكن السعودي أو الخصوصية في المسكن بمعطيات ثقافية محلية؛ مما خلق العديد من حالات التجارب التي تبعها النجاح أحيانا والفشل أحيانا أخرى، وهو ما يعني هدرا اقتصاديا لا يستهان به ويحتاج إلى بحث ودراسة عميقين لبيان تلك الأرقام.

ومع انفتاح سكان المملكة على ثقافات العالم أما بالسفر إلى الخارج أو الاحتكاك بثقافات العاملين الأجانب في المملكة من مختلف الجنسيات فقد أصبح أكثر ما يكون خلال تلك الفترة أن السلوك السائد لاقتناء المسكن بالإضافة إلى كونه مطلبا حياتيا أصبح مطلبا اجتماعيا وترفيهيا، ويقصد منه، أيضا التباهي على الرغم من بعض الأزمات الاقتصادية المتفاوتة(4).

وتحولت الأسرة السعودية من العيش في مساكن لم تتجاوز 150م^2 في المتوسط - كامل

---

(1) في العام 1364هـ وقعت المملكة على ميثاق هيئة الامم المتحدة. وميثاق جامعة الدول العربية.

(2) لقد برز خلال تلك الفترة في ادبيات الهندسة العمرانية مصطلح الخصوصية السعودية والمسكن السعودي والمتمثلين في اعادة تصميم مكونات المسكن - من حيث المساحة والوظيفة والتوزيع – بالاضافة الى اسلوب التخطيط الحضري للمناطق السكنية – من حيث المبالغة في انتقاء المجاورات السكنية والخدمية وتفضيل الانعزالية وعدم المشاركة في الارتفاقات وغيرها.

(3) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1425هـ. التيسير والاستدامة مسابقة تصميم المسكن السعودي الحديث.

(4) جاء في الفقرة السادسة من الأمر السامي رقم 15547 في 1402/7/1هـ بضرورة المسارعة في البت في طلبات ذوي الدخل المحدود وتوزيع الاراضي عليهم بعد تخطيطها ومدها بالمرافق العامة وذلك للحد من ظاهرة الاعتداء على الاراضي العامة بحجة الحاجة الي ايجاد سكن.

المساحة المبنية - الي مساكن متوسط البناء فيها يصل إلى 1000م^2 في اغلب الأحيان؟(1). ولم تكن الحاجة ملحة للبحث والتمحيص في أفضل الطرق والأساليب لبناء المسكن المناسب الذي يستهدف الشريحة المتوسطة والأقل ويحقق لهما هدفاً اجتماعيا مناسبا دون تحمل أعباء اقتصادية غير مخططة. ولا تتناسب مع مستوى الدخل السنوي عند الإنشاء.

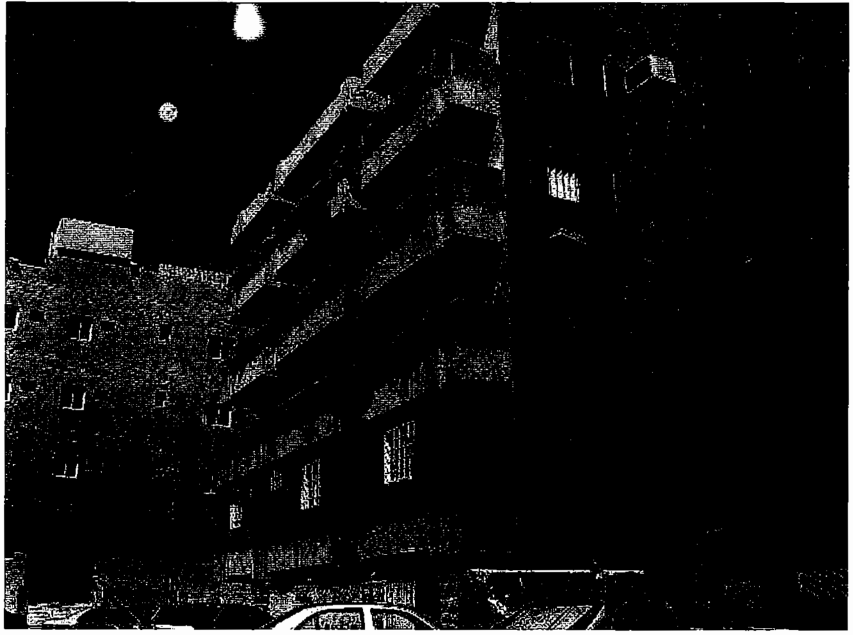
البعد الاقتصادي لصناعة العقار

شهدت سنوات الخطة الخمسية الأولى تضاعف أسعار البترول لمعدلات فاقت المتوقع، حيث قفز السعر المعلن للبرميل من 1.80 دولار في السنة الأولى 1390هـ الموافق 1970م إلى 10.46 دولار منذ أول نوفمبر 1974م. مما اوجد تدفقات نقدية غير مسبوقة في الدولة.

وكان نتيجة التدفقات المالية. أن تضاعف وتزايد نشاط البناء وحركة التشييد والعمران خلال الخطة الأولى،(2) إلا أن حركة بناء المساكن لم تساير الاحتياجات التي يتطلبها نمو المدن في المملكة. إذ أشارت خطة التنمية الثانية إلى انه تم إنشاء 75 ألف وحدة سكنية بينما كانت الحاجة تتطلب حوالي 145 ألف وحدة. مما خلق أزمة أثرت في مستوى الإيجارات حيث ارتفعت إلى أكثر من الضعفين، فعلى سبيل المثال زاد إيجار الشقة الذي كان يتراوح بين 3-4 آلاف ريال في عام 1390هـ زاد إلى 9-10 آلاف ريال(3).

وبلغ العجز_79,000 وحدة سكنية، ويرجع السبب الأكبر في ذلك إلى طبيعة تصنيع المنتجات العقارية - التي تستغرق وقتا طويلا – أدى إلى قلة في الإنتاج. وأيضا نتيجة لنقص بعض المواد أو العمال أو ارتفاع تكلفة هذين العنصرين، بالإضافة إلى ثمن الأرض وان لم يكن عدم وجود نظام لتمويل المباني والرهن العقاري آنذاك من العوامل المهمة في هذا الشأن(4). ولم تكن معدلات نمو المساكن منسجمة مع زيادة الإيجارات، اذ شهدت المدن الرئيسة انخفاضاً حاداً في المعروض من المساكن مما زايد في معدل الإيجارات، وأصبح توجه الاستثمار العقاري أنجع نحو العمارات متعددة الطوابق والشقق.

وتنفيذا لتوصية خطة التنمية الأولى في توجيه التنمية العمرانية فقد انشأ صندوق التنمية العقارية(5)، وقد أنجز الصندوق منذ بدء نشاطه في العام المالي 1396/95هـ حتى نهاية العام المالي 1420/19هـ من تقديم 443842 قرضاً خاصاً و2488 قرض استثمار بلغت قيمتها الإجمالية 120,144,000,000 ريالاً ساهمت في بناء حوالي 555,866 وحدة سكنية.



---

(1) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1425هـ. التيسير والاستدامة مسابقة تصميم المسكن السعودي الحديث

(2) تم احراز تقدم كبير في تطوير البلديات خلال خطة التنمية الاولى اذ زاد عدد المناطق التي اقيمت بها البلديات من 54 الى 85 منطقة. وكان تنفيذ المشروعات والمرافق البلدية يتجاوز الاهداف الموضوعة / المقترحة الى حد كبير.

(3) دراسة أوضاع السوق العقاري بالمملكة العربية السعودية. وزارة الأشغال العامة والإسكان.

(4) خطة التنمية الثانية: وزارة التخطيط.

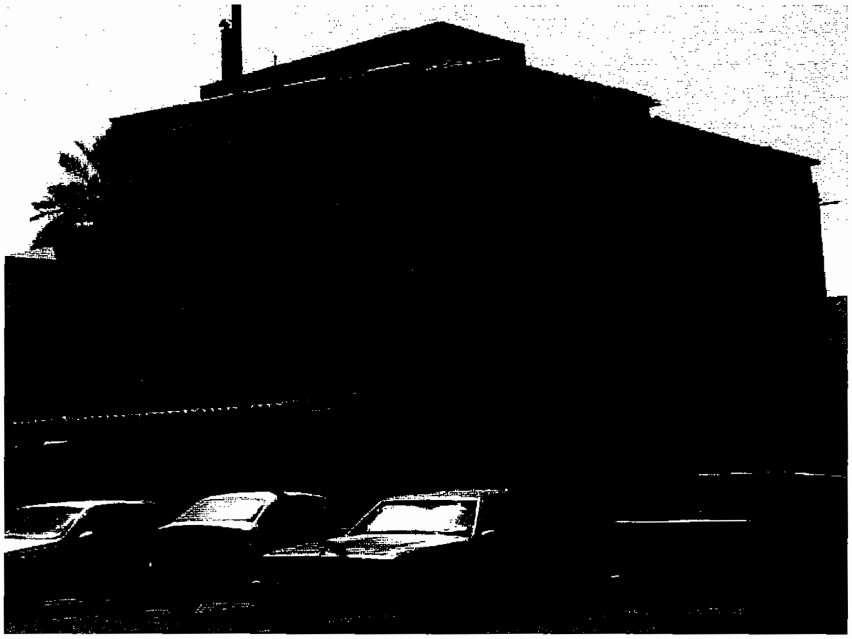
(5) المرسوم الملكي رقم م23 في 1394/6/11هـ.

البعد التنظيمي لصناعة العقار

اتسمت مرحلة التأسيس ببدايات التنظيم الإداري لمجمل قطاعات وأجهزة الدولة. حيث صدرت الإصلاحات التنظيمية للدولة(1). وقد استحكمت أزمة الإسكان التي كانت قد ظهرت ملامحها مع نهايات مرحلة التكوين. التي اشرت اليها سابقا، أي قبل اول خطة خمسية للدولة.

ومع ظهور العجز في تلبية الطلب على المنتجات العقارية السكنية ارتفعت الايجارات وكذلك أسعار الأراضي. والتزاما من الدولة بهدف تأمين السكن المناسب لذوي الدخول المحدودة بواسطة مشروعات إسكانية تقوم بها الحكومة، وتوزع بموجبها المساكن بشروط سهلة، وتشجيع أعمال البناء والتشييد من قبل الفئات الأخرى بمنحهم قروضا دون فائدة وتقديم الإعانات لهم. وكان الهدف الأخير هو أن يكون لكل أسرة سعودية بيت تملكه(2)، وذلك لتحسين الأوضاع المعيشية لسكان المملكة، فقد عمدت الدولة إلى اتخاذ عدد من الإجراءات بهدف التخفيف من ارتفاع الأسعار(3).

وقد تبنت الدولة سياسات متعددة هدفت إلى الإنتاج الوفير كماً ونوعا لمختلف المنتجات العقارية وإلى تشجيع تملك المواطنين لمساكنهم وتوطينهم في مناطق حضرية على امتداد أرض الوطن، والحفاظ على مستويات مناسبة في تكاليف المسكن(4). وتوفير التجهيزات والمرافق الأساسية له. والعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضي في المناطق الحضرية، كما وحرصت خطط التنمية على تعظيم دور القطاع العقاري من خلال ما يلي:



- إنشاء صندوق التنمية العقارية بهدف تقديم قروض ميسرة خاصة واستثمارية طويلة الأجل عن طريق لإنشاء وحدات سكنية خاصة ومجمعات سكنية وتجارية؛ وقد بدأ بهذا البرنامج في ربيع الأول 1395هـ.
- منح أراض سكنية للمواطنين عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- تسليم مشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان "سابقا" وتوزيعها على المواطنين عن طريق

---

(1) صدرت اول اصلاحات هيكلية لاجهزة الدولة في عام 1975هـ وكان من ابرز آليات التطور الإداري للدولة العمل بالخطط التنموية الخمسية الخطة الخمسية الاولى من عام 1390 - 1395هـ (1970 - 1975م)، الخطة الخمسية الثانية من عام 1395 – 1400هـ (1975 – 1980م) الخطة الخمسية الثالثة من عام 1400 – 1405هـ (1980 – 1985م) الخطة الخمسية الرابعة من عام 1400 – 1405هـ (1985 – 1990م) الخطة الخمسية الخامسة من عام 1405 – 1410هـ (1990 – 1995م) الخطة الخمسية السادسة من عام 1410 – 1415هـ (1995 – 2000م).كما تشكلت وزارات جديدة منها وزارة الشئون البلدية والقروية عام (   ) وزارة التخطيط عام 1395هـ / 1975م

(2) خطة التنمية الثانية: وزارة التخطيط

(3) وكان من بين تلك الإجراءات إلغاء بعض الضرائب وتخفيض عدد منها لا سيما وانه بعد ارتفاع إيرادات البترول لم تعد هناك حاجة إلى فرض الضرائب بغرض الحصول على إيرادات للخزينة العامة. ومن الإجراءات الأخرى التي تم اتخاذها للقضاء على ازدياد تكاليف المعيشة أو تخفيضها تقديم الإعانات على السلع المستوردة ومستخرجاتها كالدقيق والأرز والسكر والألبان وغيرها. الغيت ضريبة الطرق (2% من الدخل الشخصي) والضرائب على المنتجات البترولية وغيرها.

(4) يعد المسكن ابرز واهم المنتجات العقارية نظرا لارتباطه الوثيق بالحاجات الأساسية للإنسان (أ. س. ل) أكل، سكن، لبس. بالرغم من أهمية المنتجات الأخرى الزراعية والصناعية....الخ.

صندوق التنمية العقارية.

- التأكيد على أهمية القطاع الخاص في مجال تنمية قطاع الإسكان وزيادة مشاركته.

ومع بدايات خطة التنمية الثالثة 1400- 1405هـ. شهدت المملكة طفرة معروفة لدي العموم - كان من نتائجها ان بدت ملامح وفر في المعروض السكني وتحسن نسبي في الجودة والمواصفات. وقد لوحظ أن أغلب المباني التي تقام بقروض صندوق التنمية العقارية تتسم بالسعة الزائدة ربما عن حاجة الأسر ولا شك ان هناك بعضهم لاحظ أن مساحة المبنى الذي يسكنه أصبحت تمثل عبئا ماليا ثقيلا عليه بسبب أعمال الصيانة الوقائية وكمية الأثاث، مما اضطر بعضهم إلى التخلي عن المبنى عن طريق البيع أو إعادة توزيع المساحات بحيث يمكن الاستفادة منها بالتاجير.(1)

إن تباطؤ التمويل من قبل صندوق التنمية العقارية وتباطؤ توصيل الخدمات للمناطق السكنية الجديدة مضافا إليهما زيادة أعداد السكان وتزايد تكلفة البناء وارتفاع أسعار الأراضي والتغيير في المفاهيم الاجتماعية نحو السكن ببروز نزعة الخصوصية. أدى إلى دخول البلاد في مشكلة إسكانية كبيرة إن لم يتم العمل على وضع الخطط المناسبة لتلافي هذه المشكلة قبل حدوثها(2).

وقد صدر خلال مرحلة التأسيس هذه مجموعة من التشريعات ذات العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بالعمل العقاري، بلغت ما يقرب ثلاثين تشريعا ما بين نظامٍ ولائحة تنفيذية أو قرار وزاري وغيرها:

موضوع النظام	**سنة صدوره**
نظام التصرف في العقارات البلدية.	1392هـ
نظام التعدين المعدل.	1392هـ
نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.	1392هـ
نظام صندوق التنمية العقارية.	1394هـ
اللائحة التنفيذية لصندوق التنمية العقارية– المعدلة.	1394هـ
تعليمات تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر.	1394هـ
قواعد تنظيم الإقراض.	1395هـ
نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج.	1395هـ
نظام البلديات والقرى.	1397هـ
تنظيم الطرق الزراعية والحقوق المترتبة عليها.	1398هـ
لائحة تنظيم المكاتب العقارية.	1398هـ
اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية.	1398هـ
حرية التعاقد بين المؤجر والمستأجر.	1400هـ
تحديد الأماكن البعيدة عن العمران.	1401هـ
تحديد اشتراطات ومواصفات مساكن العمال في الأماكن البعيدة.	1402هـ
شروط الترخيص للمساهمات العقارية.	1403هـ
لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة.	1403هـ
اللوائح الداخلية للجان العامة والمحلية لتنمية وتطوير قرى المملكة.	1404هـ
نظام حماية المرافق العامة	1405هـ
تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار.	1405هـ
لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة للسقوط وحفريات الطرق.	1406هـ
تحديد النطاق العمراني للمدن لعشرين عاما القادمة.	1406هـ
قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات بمدن المملكة وقراها.	1406هـ
قواعد إجراءات ضبط وإثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها.	1407هـ
لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية.	1409هـ
قواعد تحديد النطاق العمراني.	1409هـ
لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية.	1410هـ
لائحة تنظيم مكاتب المساحة الأرضية.	1414هـ
تملك مواطني مجلس التعاون الخليجي للعقار المعدل.	1415هـ
دليل إجراءات تأجير العقارات البلدية.	1417هـ
وحدة تبادل معلومات التخطيط العمراني بدول مجلس التعاون.	1419هـ
إجراءات بيع أراضي الجهات الحكومية.	1420هـ

---

(1) مجلة التنمية العقارية العدد 14 ، شعبان – رمضان 1426هـ ص 81.

(2) خطة التنمية الثانية: وزارة التخطيط.

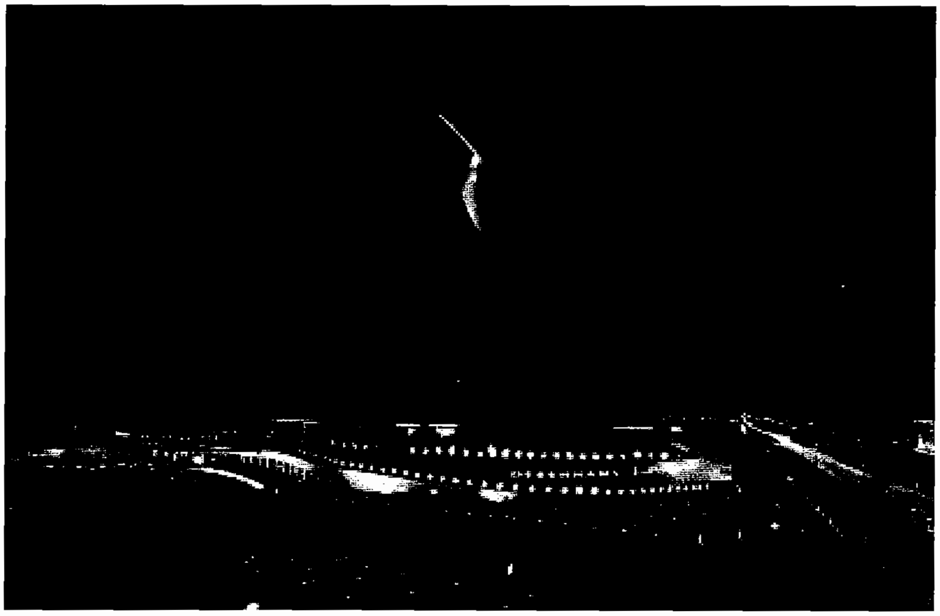
ثالثا: مرحلة التنظيم والإدارة

وهي المرحلة التي تبدا من 1421هـ / 2001م حتى ما بعد 1426هـ.

البعد الاجتماعي لصناعة العقار:

مع تزايد مؤشرات التنمية الحضرية في المملكة تزايدت تطلعات الأفراد إلى الجودة والنوعية. فأصبحت ناطحات السحاب والأبراج والمراكز التجارية الرفيعة المستوى والفيلات السكنية والمجمعات عالية الجودة مشهدا مألوفا للقادرين على نفقات ذلك. كما أن ثقافة المسكن الاقتصادي أصبحت واقعا ملموسا كملجأ يحقق الحاجة للسكن الجيد لغير القادرين على مجاراة التكلفة العالية، في حالات الانكماش الاقتصادي. ويرجع ذلك للاسباب التالية:

- الانكماش الاقتصادي خلال فترة الثمانينات الميلادية. وأثره في قدح شرارة البحث والتفكير فالحاجة أم الاختراع.
- التطور الثقافي والنوعي وأثره على ظهور السلوك الانتقائي للجودة والسعر. فطبيعة المرحلة الاسكانية المقبلة وظروفها تتطلب إعادة النظر في أنماط الوحدات السكنية المعاصرة ونماذجها، كما ان تغيير تركيبة الاسرة السعودية وحجمها وبعض خصائصها التقليدية – من الاسرة المركبة إلى الأسرة المفردة أو النواة – وغيرها من العوامل الاقتصادية والاجتماعية قد أثر في هذا التوجه.
- التزايد السكاني وأثره على خلق فجوة بين العرض والطلب لصالح الطلب الملح. الأمر الذي بدأ فيه تأثير الحاجة للسكن يسير بالتوازي مع التطلب النوعي لمواصفات المسكن، أو ما يعرف بالمساكن ذات الطابع الاقتصادي، وتزايد مستوى الانتقائية في الشراء، إما لأسباب اقتصادية أو لأسباب ثقافية وكلاهما في اطار الجودة.



البعد الاقتصادي لصناعة العقار:

مع تأثر المملكة بالتحولات الاقتصادية العالمية السائدة أصبح من الملح اعادة النظر في الممارسات الاقتصادية التي غلبت على المجتمع خلال السنوات السابقة– نظرا لانضمام المملكة لمنظمة التجارة العالمية(1).

---

(1) تقدمت المملكة العربية السعودية بطلبها للإنضمام إلى اتفاقية "الجات" في إحدى جلسات مجلسها بتاريخ 21 يوليو 1993م. وكان من المتوقع أن لا تواجه بأي اعتراضات هامة على عضويتها على اعتبار أن وضعها التجاري يتوافق مع قوانين "الجات" كما أنها أحد أكثر الإقتصاديات المفتوحة في العالم. وبالرغم من ذلك فإن المملكة واجهت بعض التحفظات من بعض الدول الصناعية وعلى سبيل المثال الاتحاد الأوربي و الولايات المتحدة وتكمن تلك التحفظات في نوعية الإعانات التي تقدمها الحكومة السعودية إلى القطاعات المحلية خصوصا إذا تم تقييم المملكة كدولة متقدمة وليس كدولة نامية

لقد بلغ عدد الوحدات السكنية على مستوى المملكة حتى عام 1420/ 1421هـ 3.4 مليون وحدة سكنية(1). منها 245,540 وحدة سكنية أنشأتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وبعض الجهات الحكومية الأخرى. أما القطاع الخاص فقد انشأ ما يصل إلى 3,154,460 وحدة سكنية. و في تقدير خطة التنمية السابعة أن الطلب المتوقع على الوحدات السكنية خلال مدة الخطة 1420/ 1421هـ - 1424/ 1425هـ (2000م - 2004م) يبلغ 800 ألف وحدة سكنية، تضاف إلى ما سبق من كمية متوافرة سلفا والبالغة 3.4 مليون وحدة سكنية. واستهدفت الخطة السابعة معدل نمو سنوي لقطاع العقار في حدود (4.5%) سنوياً. وقد جاءت أهداف خطة التنمية السابعة لقطاع الإسكان كما يلي(2):

- إنشاء نحو 800 ألف وحدة سكنية لمواكبة حجم الطلب المتوقع على الإسكان خلال سنوات الخطة السابعة بمعدل 160 ألف وحدة سكنية سنويا، منها 125 ألف وحدة سكنية لتغطية الطلب الجديد، و 35 ألف وحدة سكنية سنويا لتغطية طلب الإحلال.
- تقديم 57 ألف قرض بتكلفة 15700 مليون ريال من قبل صندوق التنمية العقارية لبناء 70 ألف من الوحدات السكنية في مناطق مختلفة من مناطق المملكة خلال خطة التنمية السابعة.
- اضطلاع القطاع الخاص بتمويل بناء ما تبقى من الطلب المقدر خلال خطة التنمية السابعة والبالغ 730 ألف وحدة سكنية بمعدل 146 ألف وحدة سكنية سنويا.
- توفير نحو 110 ملايين متر مربع من الأراضي السكنية لمواجهة الطلب على الإسكان خلال خطة التنمية السابعة وذلك بمتوسط سنوي قدره 22 مليون متر مربع. ويتضمن ذلك توفير المرافق والتجهيزات الأساسية اللازمة لها قبل مرحلة البناء من توصيلات المياه والصرف الصحي والكهرباء والهاتف والشوارع.

وتشير العديد من الدراسات إلى وجود طلب متزايد على السكن. فالتصور الحالي بالتوقعات السكانية وتوقعات الأسر والزيادة المتوسطة بمدينة الرياض(3) حتى عام 1442هـ. يظهر الجدول التالي:

	عام 1417 هـ	**عام 1442هـ**
العدد الإجمالي للسكان	3,100,000	10,450,000
العدد الإجمالي للأسر	433,600	2,100,00
متوسط عدد أفراد الأسرة في المدينة بكاملها	7.2	4.8
عدد الفلل المطلوبة	242,350	1,367,000
الوحدات السكنية الأخرى المطلوبة	191,250	815,000
العدد الإجمالي	**433,600 ***	**2,182,000**

(*) يمثل هذا العدد إجمالي الوحدات المشغولة، أما إجمالي الوحدات السكنية فيبلغ (454476 وحدة سكنية).

ولكن بالرغم من حالة الطلب المتزايد على منتجات السكن. الا انه وخلال سنوات خطة التنمية السابعة - تقريبا- لوحظ تزايدا في تجارة الجملة وشبه الجملة(4)؛ في قطاع العقار، - بالرغم من استمرار العجز في توفير الوحدات السكنية للمستخدم النهائي - وهذا ما يظهر من نشاط غير مسبوق في كمية وتنوع ما يعرف

ينظر إليها بعين الرعاية طالما أن حصتها قليلة في الأسواق العالمية. وبعد 12 سنة من المفاوضات في 11نوفمبر 2005م اصبحت العضو رقم 149 بمنظمة التجارة العالمية. حيث تضمنت التوقيع على 38 اتفاقية ثنائية و 44 اجتماعاً متعدد الأطراف، وحوالي 57 التزاماً تجارياً. وتعمل اتفاقيات منظمة التجارة العالمية (والتي تتكون من أكثر من 30 اتفاقية) بثلاث طرق وهي:

1) كمجموعة من القواعد التي اتفقت عليها كافة الأطراف والتي تحكم السلوك التجاري للدول
2) كمنتدى عام لإجراء المفاوضات التجارية الشاملة بين الدول الأعضاء
3) كمحكمة دولية يمكن للدول الأعضاء في الإتفاقية أن تحل من خلالها النزاعات التي تنشأ فيما بينها

(1) المصدر: مسيرة التنمية، وزارة التخطيط، ص 134. (لقد أخذنا بهذا المصدر بدلا عن تقدير خطة التنمية السابعة 1420 - 1425هـ نظرا لحداثة بيانات المصدر: حيث أن خطة التنمية السابعة في الصفحة 79 قدرت أن إجمالي عدد الوحدات السكنية في بداية الخطة التنمية السابعة بنحو 3.12 مليون وحدة أي بفارق اقل بنحو 280 ألف وحدة سكنية).

(2) خطة التنمية السابعة، وزارة التخطيط والاقتصاد ص 399.

(3) المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض. استراتيجية الإسكان، التقارير النهائية 1424هـ - مجلد 5، ص 33.

(4) عادة ما يشير مفهوم تجارة الجملة الى عملية التبادل التجاري على الاراضي الخام غير المطورة او الاراضي المطورة قبيل البيع. كما يشير مفهوم تجارة شبه الجملة الى عملية التبادل التجاري على البلكات بالاراضي المطورة.

بالمساهمات العقارية كأداة لتمويل وتوفير مشروعات الإسكان التي لم تتحقق على الوجه المطلوب، مما حدا بالجهات الحكومية – ممثلة في وزارة التجارة - باعادة النظر في شروط الترخيص للمساهمات العقارية إذ لم تحقق وفورات في السكن وانخفاضاً في أسعاره. ولعل مرد ذلك إلى:

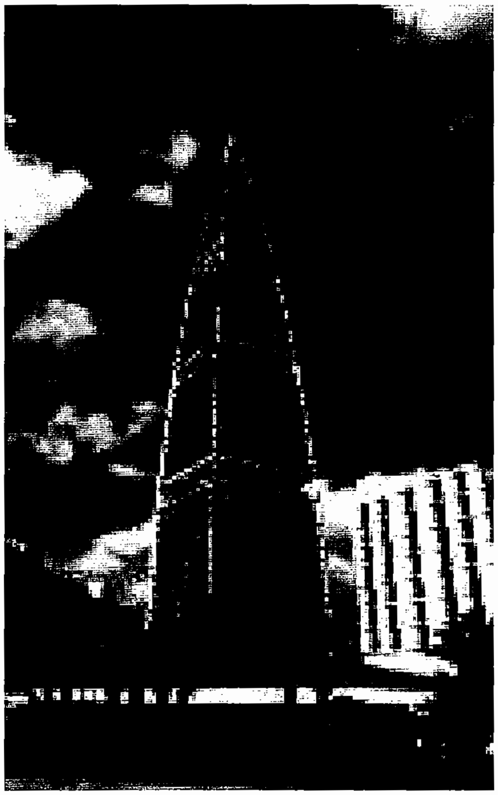
الأول: كمية السيولة والوفر المالي المتاح لاستثمار القطاع الخاص في التمويل والاتجار في قطاع العقارات والخدمات المرافقة له.

الثاني: كمية الوفر في الأراضي الخام.

الثالث: قوة الجذب الاعلامي والاغراءات الربحية التي صاحبت المساهمات في ظل حالة التعطش لدى قطاعات المجتمع المتوسطة والأقل لتوفير السكن.

الرابع: الحاجة الملحة إلى تطوير صيغ تمويلية موجهة لتوفير منتجات السكن تحديدا.

الأمر الذي يستوجب تظافر جهود الحكومة والقطاع الخاص لزيادة عرض المساكن لمواجهة الطلب المتزايد، وتطوير أوضاع العقار بشكل عام.



البعد التنظيمي لصناعة العقار:

لقد عمدت خطط التنمية السبع التي تم إقرارها في المملكة حتى الآن لحث القطاع العام على تنفيذ اكبر قدر ممكن من المساكن؛ غير أن معدل مقابلة الإنتاج الفعلي للمساكن خلال تلك الخطط الستة لم يفِ بالأهداف الموضوعة(1)، مما يشير إلى تراجع واخفاق دور القطاع الحكومي في مواجهة الطلب وتحقيق الأهداف؛ وهو ما يستتج معه - وخلال مسيرة خطط التنمية المذكورة أي ما يقارب 35 سنة - أهمية إبقاء الدور الحكومي(2) في موقع الإشراف والتوجيه.

إن أهمية تحديد المهام والاختصاصات فيما بين القطاعين العام والخاص امر يتوجب الوقوف عنده لتحقيق التنمية؛ فمع التغيير والتطور الذي تشهده المملكة نتيجة دخولها لمنظمة التجارة العالمية(3). يتعاظم دور القطاع الحكومي في توفير البيئة القانونية العادلة - التي تضمن كفاءة أعلى وجدارة اقتصادية للقطاع الخاص – وتوفير الاجراءات والمناخ المناسب له للقيام بمهمة التنفيذ والتطوير في إطار استراتيجيات شاملة ومتخصصة حيث يتمتع القطاع الخاص بـ:

- القدرة والسرعة لتصحيح أوضاعة لمقابلة حالات وشروط الطلب الخاصة. حيث أن تجربة القطاع الحكومي في بناء المساكن بهدف توفيرها للمواطنين، وما نتج عنه من عجز لم يكن ناتجا عن اعتبارات مالية بالطبع وإنما لاعتبارات الإنتاج والإدارة وتنوع

---

(1) من دراسة لرئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية الصناعية بالرياض. (غير ان معدل مقابلة الإنتاج الفعلي للمساكن خلال خطط التنمية الستة السابقة باستثناء الخطتين الثانية والثالثة بلغ 55% فقط من الطلب الكلي على المساكن، فيما تأرجحت كفاية العرض مقابل الطلب خلال تلك الفترة وتشكلت فجوة بين العرض والطلب تختلف في المدن الكبيرة عنها في المدن الصغيرة والأرياف، وظهرت هذه الفجوة بشكل جلي في المدن الكبرى خلال خطة التنمية السادسة. ففي حين قدرت خطة التنمية الأولى الاحتياج الفعلي بحوالي 154 ألف وحدة سكنية وبالتالي لم يتمكن العرض من مقابلة سوى 49% من الطلب على المساكن، وفي الخطة الثالثة بحوالي 64% وحققت فائضا في المساكن الكلية، وتراجع العرض مرة أخرى بالخطة الرابعة ليبلغ 61% من حجم الطلب الكلي على المساكن، وتعادل إلى حد ما العرض مع الطلب في الخطة الخامسة، وعاد إلى التراجع خلال الخطة السادسة ليبلغ 52% فقط من الطلب).

(2) من خلال الاستراتيجية الوطنية للإسكان بعيدة المدى. وقد صدر قرار مجلس الوزراء بتكليف وزارة التخطيط بإعداد استراتيجية وطنية للإسكان ومن المتوقع ظهور اولى نتائجها في منتصف عام 1426هـ.

(3) شهد اول يناير 1995م ولادة منظمة التجارة العالمية W.T.O (World Trade Organization) فيما كانت السنوات من (1986م – 1993م) والمعروفة بجولات مفاوضات جولة اوراجواي والتي تم التوقيع على اتفاقياتها النهائية بتاريخ 15 نيسان/ أبريل بمدينة مراكش. قد شهدت حالات المخاض لرسم ملامح نظام عالمي جديد تحت مظلة منظمة التجارة العالمية W.T.O .

ش.ش

رغبات المستفيدين في ظل زمن متسارع.

- سرعة المبادرة والتواجد بالرغم من الاتساع الجغرافي والتنوع المناخي لارض المملكة. إن ما يتمتع به القطاع الخاص من مرونة وحيوية وسرعة في التصرف تعطية تميز وتفضيل على القطاع الحكومي وبالتحديد في نطاق التنفيذ والإنجاز.
- استهداف خطط الدولة لدعم التميز النسبي للقطاع الخاص كمكون اقتصادي في التنفيذ والتطوير.

ولم يحظ العمل العقاري بالنظرة الشمولية من الحكومات والجهات المعنية. إذ لم تنظر تلك الحكومات إلى العقار باعتباره صناعة قومية فاعلة ومؤثرة في الاقتصاد الوطني – تدرج ضمن مكونات الناتج القومي للدولة(1)-. فبالرغم من الأهمية الاقتصادية العظمى للمنتجات العقارية اعتمادا على الحاجة الإنسانية الماسة إليها كالمسكن والاستقرار، إلا أنها ذات مطلب اقتصادي ملح، حيث الأهمية الاقتصادية في التبادلات التجارية باعتبار إجراءات الرهن والبيع والشراء للمنتجات العقارية.

ولما كانت الإجراءات والمبادلات الاقتصادية تحتاج إلى تسجيل وتوثيق وتنظيم يتفق والحجم الاقتصادي له وينتج عنها مؤشرات وأسباب - فإن صناعة العقار أجدر بأن توكل إلى جهة تشريعية وتنظيمية مستقلة. تحقق له الشخصية الاعتبارية المستقلة. ويظهر في إحصاءات الدولة وموازنتها بوضوح ليمكن استقراء بيانات هذه الصناعة. وهو ما يفسر مشكلة عدم توافر المعلومات والبيانات عن المساكن والحاجة الملحة لاستحداث مؤشر عقاري لمتوسط أسعار الأراضي والوحدات السكنية ودوره في تطوير هذا القطاع".(2)

وقد صدر خلال مرحلة التنظيم والادارة هذه الانظمة واللوائح التالية وهي نسبيا اكثر شمولية وتطورا:

موضوع النظام	سنة صدوره
نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.	1421هـ
اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.	1421هـ
إدارات تنمية الاستثمارات البلدية.	1421هـ
اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة.	1421هـ
نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها.	1421هـ
لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية (ذات العلاقة بالنشاط العقاري).	1422هـ
الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران.	1422هـ
تملك مواطني مجلس التعاون الخليجي للعقار المعدل في الدورة 20.	1422هـ
نظام الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية.	1422هـ
لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات.	1422هـ
اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.	1422هـ
نظام التسجيل العيني للعقار.	1423هـ
نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.	1423هـ
اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.	1423هـ
اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار.	1424هـ
نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.	1424هـ
نظام الرهن التجاري.	1424هـ
لائحة التصرف بالعقارات البلدية.	1424هـ

---

(1) جاء في الجدول رقم 3-6 ، صفحة 129 من خطة التنمية الثانية (1975-1980):

مقارنة الزيادة في الانتاج المحلي الاجمالي بين الخطة الاولى والثانية

الزيادة في

	الخطة الاولى	الخطة الثانية
البناء والتشييد	2494.2	4411.7
ملكية المساكن	413.8	553.5
التمويل والتأمين والعقارات وخدمات الاعمال	292.2	905.4

(2) مستقبل الخدمات العقارية ودورها في التنمية الاقتصادية. ورقة عمل، محمد بن عبد الله الشريف.

المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بصناعة العقار:

إن حاجة الصناعة العقارية الماسة للتنظيم والتخصص أكان ذلك في المؤسسات والهيئات الحكومية التشريعية منها أم التنفيذية لا تنبع من الحاجة التنظيمية والاقتصادية فحسب، بل هي تنبع أساسا من مصدر تشريعنا الإسلامي الحنيف، الذي جعل غاية تملك الأرض هو الإحياء والإعمار وليس الحكر والتعسف. وهذا ما يُظهر أهمية العمل العقاري وضرورة تنظيم إجراءاته. وعبء هذا على جهاز الدولة فقط باعتبار وظيفتها.

وتعنى عدد من الوزارات بالقطاع العقاري منها ما هو اتصال مباشر كوزارة الشؤون البلدية والقروية وهي تعنى بالجانب الفني بتشكيل المنتجات العقارية، ووزارة العدل وهي تعنى باجراءات التوثيق والتسجيل للملكية، بينما تعنى وزارة التجارة والصناعة باصدار الترخيص لممارسة المهنة وفتح المكاتب العقارية والترخيص لاجراء المساهمات العقارية؛ بينما تعني جهات أخرى بشكل غير مباشر كوزارة الزراعة بالنسبة للاراضي الزراعية، ووزارة المواصلات في حالات شق الطرق بين المدن وتنظيم أحرامها، ووزارة البترول والثروة المعدنية في حالات الترخيص لعقود الإستغلال بالتنقيب عن الثروات المعدنية. ووزارة المالية – مصلحة أملاك الدولة فيما يختص برعاية اراضي الدولة والاشراف عليها وحفظها.

وزارة الشؤون البلدية والقروية(1):

وكالة الوزارة لتخطيط المدن

الهدف: تحقيق التطوير المكاني الشامل لجميع مدن وقرى المملكة بما يتناسب مع المؤثرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وتوجيه التنمية المكانية على المستوى الوطني والإقليمي والمحلي.

المهام الرئيسية وتتلخص في الآتي: وضع المقاييس وتقديم المساعدة الفنية اللازمة لإعداد وتنفيذ مخططات التنمية للمدن محلياً وإقليمياً، وإعداد دراسات التنمية العمرانية لمدن وقرى المملكة ودراسة المؤثرات البيئية المترتبة على التنمية، ومراجعة المعايير التخطيطية وأنظمة البناء المعتمدة ومراجعة المشروعات العمرانية في الخطط الخمسية والسنوية والتنسيق مع الأجهزة المختصة في هذا الصدد، وإعداد المخططات الإقليمية والعامة والتنفيذية وتهذيب المخططات القائمة التي لم يسبق تخطيطها في المدن والقرى، وتحديد النطاق العمراني للمناطق والمدن والقرى وإنتاج الخرائط التفصيلية والطبوغرافية، ومعالجة تداخلات المخططات ومشكلات الملكيات وتعديل استعمالات الأراضي.

الإدارة العامة للتخطيط العمراني:

الهدف: رفع مستوى التخطيط العمراني على مستوى المدن والقرى، وتقسيمات الأراضي ورفع وتطوير القواعد المناسبة للبيئة العمرانية بالمملكة، وتوحيد التنمية العمرانية بالمستوى الملائم.

المهام الرئيسية: إعداد المخططات الإقليمية والعامة والتنفيذية للمناطق والمدن والقرى ومراجعة المشاريع التخطيطية التي يتم إعدادها وتحديث المخططات القائمة وجمع البيانات اللازمة لذلك، وإجراء المسوح اللازمة لدراسة الأوضاع الراهنة للمناطق والقرى المطلوب إعداد مخططاتها والاشتراك في الدراسات

---

(1) من موقع الوزارة على شبكة الانترنت.

النوعية التي تعد على مستوى المناطق لتنمية السواحل أو المناطق السياحية التي تتعلق بالنقل والمواصلات وغيرها ودراسة الأنظمة الخاصة بالتنمية العمرانية و الحضارية في المناطق والمدن والقرى.

الإدارة العامة للتخطيط المحلي:

الهدف: الرفع من مستوى التخطيط المحلي على مستوى المدن والقرى، ومتابعة إعداد المخططات المحلية وتنفيذها وتطوير القدرات التخطيطية في البلديات في إطار أهداف واستراتيجيات خطط التنمية.

المهام الرئيسية: القيام بأعمال سكرتارية اللجان العليا للتخطيط بمناطق المملكة ودراسة معالجة تجزئة الأراضي وتعديل استعمالاتها ودراسة التداخلات بين الأراضي والاشتراك في دراسة التقسيمات التخطيطية والإدارية في المملكة وبرامج توزيع الخدمات والمرافق العامة على المناطق ودراسة الزوائد التنظيمية وتحديد النطاق العمراني للمدن والقرى ووضع ومراجعة وتطوير المعايير والمواصفات للمخططات المحلية والهياكل الأساسية والإشراف على دراسة وتطوير أعمال التصميم العمراني والتقسيمات الأراضي بالتعاون مع الإدارة المختصة.

الإدارة العامة للمساحة:

الهدف: تغطية مدن وقرى المملكة بنقاط الإسناد الجيوديسي والخرائط والصور الجوية والفضائية وتوفير المعلومات المكانية وتنفيذ الخطط المتعلقة بالنظام المساحي على مستوى المملكة وتطويره.

المهام الرئيسية: اقتراح الخطط والسياسات العامة المتعلقة بالأعمال المساحية وتنظيمها والإشراف على مزاولتها في أجهزة الوزارة المختلفة والقطاع الخاص وتوفير الخرائط التفصيلية والطبوغرافية لمدن وقرى المملكة وإنشاء ورصد نقاط الثوابت الأرضية وتكثيفها وربطها بالشبكة الوطنية بالمملكة والقيام بأعمال المسح الجوي في نطاق اختصاصها وإنتاج الخرائط لمدن وقرى المملكة وإعداد الدراسات المتعلقة بأعمال المساحة وإجراء الاتصالات والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة والعمل على توفير البيانات والمعلومات اللازمة وإعداد نظم المعلومات الخاصة عن نشاط المساحة والخرائط وتصميم البرامج وإجراء عمليات التشغيل لأجهزة إنتاج الخرائط الرقمية وترميم قاعدة البيانات المساحية الأساسية لكافة مدن وقرى المملكة وإنشاء نظام شامل للمعلومات الجغرافية والتنسيق مع الأجهزة الحكومية لتزويدها أو الحصول منها على الخرائط والصور الجوية والأنظمة واللوائح والتعليمات وإصدار التعليمات والإرشادات المتعلقة بأعمال الرفع المساحي للبلديات المجمعات القروية ومساعدتها فيما يواجهها من معوقات في ذلك.

الإدارة العامة للسجل العقاري

الهدف: حصر وتحديد الأراضي العائدة للدولة والمواطنين والبلديات وتوثيقها وإمساك سجلات عقارية لها.

المهام الرئيسية: اقتراح السياسات العامة والخطط ذات العلاقة بالتسجيل العقاري والمشاركة مع الجهات المعنية في إعداد النظام الشامل للسجل العقاري ولوائحة التنفيذية والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة لتوفير المعلومات والمشاركة معها في تصميم النماذج والسجلات اللازمة لإكمال التسجيل العقاري وحصر وتحديد ومسح الأراضي العائدة للدولة والمواطنين والبلديات وإعداد خرائط العقارية لها وإعداد نموذج موحد لسجلات أملاك الدولة والبلديات وتجميع كافة البيانات بتلك الأملاك وتخزينها بالحاسب الآلي بالتعاون مع البلديات والمجمعات القروية وتسجيل ومتابعة تملك مواطني مجلس التعاون الخليجي وفقاً للأوامر السامية والقرارات الصادرة بهذا الخصوص وإجراء الدراسات المستمرة للجوانب التشريعية والفنية لنظام السجل العقاري وتحديد مشاكل التطبيق وتقديم المقترحات والتصورات لإيجاد الحلول المناسبة لها، ومساندة البلديات والمجتمعات القروية في إعداد الصحائف العقارية ومتابعة أعمالها بهذا الخصوص.

الإدارة العامة للأراضي والقضايا

الهدف: المحافظة على الأراضي العامة والخاصة وتنظيم شئونها ومعالجة القضايا المتعلقة بها.

المهام الرئيسية: اقتراح ووضع الخطط والسياسات العامة للأراضي التابعة للبلديات وإعداد الأنظمة واللوائح والتعليمات ودلائل العمل في مجال الأراضي والقضايا ودراسة قضايا طلبات حجج الاستحكام التي ترد للوزارة وإبداء الرأي فيها ومعالجة قضايا المنازعات على الأراضي وتداخل الملكيات وفحص الملكيات والتأكد من خلوها من الشوائب والادعاءات والتنسيق بين الإدارات التابعة لها والتأكد من سير العمل بها.

وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج

الهدف: تحقيق التنمية الشاملة للوزارة والأجهزة التابعة لها عن طريق تنمية وتطوير أجهزة الوزارة والأجهزة التابعة لها وتنمية القوى البشرية والموارد والاستثمارات البلدية ومن خلال إعداد وصياغة ومتابعة تنفيذ الخطوط الخمسية والميزانيات السنوية للوزارة وأجهزتها المختلفة.

المهام الرئيسية: إعداد خطة التنمية الخمسية والسنوية للوزارة ومتابعة تنفيذ وإعداد مشروع الميزانية للوزارة بما يتوافق مع قواعد وتعليمات وزارة المالية والاقتصاد الوطني ومتابعة تنفيذها وإعداد الخطط والبرامج اللازمة لتنمية وتطوير التنظيم الإداري وتبسيط الإجراءات في الوزارة وتنمية وتطوير الموارد البشرية والأجهزة التابعة لها واقتراح السياسات اللازمة لتنمية الإيرادات البلدية واستثماراتها وتحسين أساليب التحصيل وتوفير الإحصائيات والبيانات والمعلومات لأجهزة الوزارة التي تحتاج إليها.

الإدارة العامة للاستثمارات البلدية:

الهدف: العمل على تنمية الإيرادات البلدية والاستثمار الأمثل للمرافق والأراضي البلدية مع أهداف وسياسات الوزارة.

المهام الرئيسية: إجراء البحوث والدراسات التي تتعلق بتنمية الإيرادات البلدية على ضوء أهداف التنمية ومتابعة تحصيل الإيرادات البلدية المباشرة واقتراح تعديل الرسوم والغرامات البلدية والعمل على توحيدها وتبسيط إجراءات تحصيلها ووضع القواعد لأعمال لجان تقدير إيجارات العقارات والمنافع العامة والبحث عن مصادر إيرادات بلدية جديدة كالمشاريع الاستثمارية والتجارية والترفيهية ومتابعة تنفيذ الأنظمة واللوائح والتعليمات المتعلقة بالإيرادات البلدية للتأكد من التزام البلديات والمجمعات القروية بها والعمل على تطويرها وتحديثها وإيجاد الحلول المناسبة للمشاكل والمعوقات التي تعترض البلديات والمجمعات القروية في مجال الاستثمارات البلدية.

وحدة نزع الملكية:

الهدف: نزع ملكية العقارات التي تقتضي المصلحة العامة إزالتها وحل المشاكل التي تعترض نزع الملكية في ضوء الأنظمة والتعليمات والأوامر السامية المنظمة لذلك.

المهام الرئيسية: إجراء الدراسات المتعلقة بنزع الملكية والتنسيق مع الجهات المعينة في ضوء الاعتبارات المالية والتخطيطية وكذلك دراسة مقايضة العقارات التي تعترض التنظيم العام للمدن والقرى بأراض بديلة وحل المشاكل والأضرار الناتجة من جراء تنفيذ بعض المشاكل الحكومية ودراستها من قبل الإدارة أو الجهات الحكومية الأخرى أو من قبل اللجنة المشكلة لذلك والتنسيق مع الجهات المختصة بالوزارة والأجهزة التابعة لها ووزارة المالية والاقتصاد الوطني لتعزيز واعتماد المبالغ لصرف تعويض العقارات المنزوعة ومتابعة استكمال إجراءات نزع ملكية العقارات ومتابعة ما يتم حيال صرف التعويضات وإعداد المذكرات لمعالي الوزير حيال اعتماد قرارات نزع الملكية والاشتراك في اللجان الخاصة بنزع الملكية ومتابعة تقدير العقارات المقترح نزعها ومدي مناسبتها للأسعار وقت نزع الملكية.

وكالة الوزارة للشئون الفنية:

الهدف: تطوير وتجديد الخطط العامة المتعلقة بالمشاريع وصحة البيئة وتطوير المعايير والاشتراطات والمواصفات الفنية لها والتأكد من تنفيذها.

المهام الرئيسية: اقتراح الخطط والسياسات العامة المتعلقة بالمشاريع والخدمات البلدية ومتابعة تنفيذها ووضع المعايير والمواصفات الفنية للمشاريع والخدمات البلدية والمرافق العامة وتعميمها على أجهزة الوزارة للتقيد بها ومراجعة واعتماد الدراسات الهندسية للمشاريع البلدية وتقديم الدعم الفني للأجهزة التابعة للوزارة فيما يتعلق بالمشاريع والخدمات ومعالجة المشاكل التي ترد منها.

الإدارة العامة للمرافق العامة:

الهدف: العمل على رفع مستوى خدمات المياه والصرف الصحي والخدمات البلدية المختلفة.

المهام الرئيسية: وضع الخطط والسياسات العامة المتعلقة بمشاريع المياه والصرف الصحي والسيول وإعداد وتطوير المعايير والمواصفات الخاصة بمشاريع المياه والصرف الصحي وتصريف السيول وإبلاغ أجهزة الوزارة المختلفة ذات العلاقة لإتباعها عند تصميم تلك المشاريع وتقويم ومتابعة المشاريع الخاصة بالمياه والصرف الصحي للتأكد من مطابقتها للمواصفات والمعايير المعدة لهذا الغرض ومناقشة التكاليف وطرح عقود التنفيذ في مناقصة وتحليل العطاءات ومتابعة تنفيذ تلك المشاريع وسير العمل بها حسب التقارير المرفوعة والتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة في إعداد الأنظمة واللوائح الخاصة، وتحديد احتياجات المدن والقرى من المياه وإعداد وتجهيز عقود للسقيا وتقويم ومتابعة أوضاع المقاولين والمكاتب الاستشارية وتصنيفهم بشكل دوري

وكالة الوزارة للشئون القروية :

الهدف: تنمية وتطوير القرى وتحسين الخدمات البلدية المقدمة لها وتخطيطها بصورة مناسبة ووضع الخطط والبرامج التنفيذية للسياسات المتعلقة بذلك.

المهام الرئيسية: إعداد وتوفير المعلومات اللازمة عن قرى المملكة وتحديثها وتوثيقها والاستفادة من نتائج البحوث والدراسات التي تجريها الأجهزة المختلفة فيا يتعلق بمجال تنمية وتطوير القرى وإتاحة نتائجها للإدارات واللجان المعنية بتنمية وتطوير القرى وإعداد الدراسات التي تفيد في اقتراح إنشاء المجمعات القروية الحديثة وكذلك شمول القرى بالخدمات البلدية واقتراح احتياجات القرى ضمن خطط التنمية والخمسية للوزارة والقيام بالدراسات الأولية التي تتطلبها عملية تخطيط القرى ومعاونة اللجان العامة في اتخاذ التوصيات المناسبة في ذلك ومتابعة تنفيذها وكذلك معاونة اللجان المعنية في دراسة المشروعات التي تقترحها بالتعاون والتنسيق مع الأجهزة الفنية بالوزارة واقتراح النظم واللوائح التنفيذية التي تساعد في أداء مهامها في مجال تنمية وتطوير القرى.

وكالة الوزارة للشئون البلدية:

الهدف: تحقيق السياسة العامة وتحديد دور المجالس البلدية وتطوير الأنظمة واللوائح المهنية.

المهام الرئيسية: تقديم الاقتراحات الخاصة بإنشاء المجالس المحلية وتقديم الاقتراحات لتعديل الأنظمة واللوائح والقرارات المتعلقة بالمجالس البلدية بما يناسب حاجة العمل وتغيير الظروف بما يحقق أهداف السياسة العامة للوزارة وإيجاد الحلول للمشاكل التي تعوق عملها والإشراف على مراقبة أسعار المواد الغذائية للتأكد من عدم تخطي هذه الأسعار ومتابعة قرارات الغش التجاري التي ترفع من لجان الغش التجاري والإشراف على رؤساء المهن المختلفة وحل المشاكل التي تنشأ عن بعض أعضاء المهن ورؤسائها والمشاركة في دراسات الرخص والشهادات المهنية وإجراءاتها وتحديد الأسعار المناسبة لأصحاب المهن فيما يقدمونه من خدمات.

وحدة المنح:

الهدف: العمل على تنظيم كل ما يتعلق بشئون منح الأراضي ومتابعة تنفيذ الضوابط المنظمة لذلك.

المهام الرئيسية وتتلخص في الآتي: اقتراح القواعد والتعليمات المتعلقة بتنفيذ أوامر المنح وتوزيع الأراضي البلدية على المستحقين لها وتلقي أوامر المنح السامية وتبليغها للبلديات ومتابعة تنفيذها و مساندة أجهزة الوزارة في تطبيق تعليمات سبق المنح من واقع قاعدة معلومات المنح ومعالجة قضايا ازدواجية المنح وجمع المشاكل المتعلقة بالمنح والإجابة على الاستفسارات التي ترد في هذا المجال.

وكالة الإسكان(1)

تختص وكالة الإسكان بتخطيط وتصميم وتنفيذ مشاريع الإسكان التي تقيمها الدولة للمواطنين في مختلف مناطق المملكة.حيث قامت الوكالة بتنفيذ (13) مشروعاً إسكانياً في تسع من مدن المملكة. تتكون هذه المشاريع من شقق سكنية وبنايات متعددة الأدوار ووحدات سكنية مستقلة (فلل) بنيت من دور أرضي فقط قابلة لإضافة دور ثانٍ مستقبلاً، وجميع هذه المشاريع مجهزة بكافة الخدمات العامة اللازمة مثل شبكة الطرق والحدائق ومواقف السيارات وملاعب الأطفال والأعمال الكهربائية والهاتف والمياه والصرف الصحي وغيرها. كما خصصت في هذه المشاريع بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية أراضٍ لمباني المرافق العامة اللازمة لكل مشروع مثل المساجد والمدارس... الخ سلمت إلى تلك الجهات للقيام بإنشائها، وقد أخذ بالاعتبار إيصال جميع الخدمات إليها. وقد تم تسليم جميع هذه المشاريع لصندوق التنمية العقارية ليتولى توزيع الوحدات السكنية للمواطنين المستحقين.

يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها (24540 وحدة سكنية) منها (14686 شقة) و (9854 داراً) وتضمنت بعض هذه المشاريع (3793 قطعة أرض مطورة)، وهي أراض كاملة التجهيز ومهيأة لإقامة وحدات سكنية (فلل) عليها مستقبلاً. وقد أجريت دراسة ميدانية لاستطلاع آراء السكان تجاه وحداتهم السكنية ظهر منها مبدئياً استحسانهم للوحدات السكنية على اختلاف أنواعها (شقق، فلل).

وتقوم الوكالة بالعديد من الدراسات منها دراسة المسح الإسكاني بالعينة بمراحل مختلفة ومقارنة الأساليب الإنشائية للمشاريع السكنية. وعمل قاعدة معلومات تشتمل على المواد التي استخدمت في تنفيذ مشاريع الإسكان، وأساليب الإنشاء، وإيجاد مركز للمعلومات عن الإسكان، ودراسة أوضاع السوق العقاري بالمملكة. ومن نتائج دراسة المسح الإسكاني بالعينة إنتاج أطلس استخدامات الأراضي في المملكة العربية السعودية.

وزارة العدل(2):

اختصت وزارة العدل فيما يتعلق بصناعة العقار بشقين أساسيين:

أولا: الاختصاص القضائي: وهو ما يختص بحالات النزاع – التي موضوعها العقارات الخاصة بالأرض والسكن فقط، إذ جعلت منازعات العقار من اختصاص المحاكم الشرعية الكبرى منذ عهد الملك عبدالعزيز – رحمه الله –، حيث أعلن بتشكيل عدد من المحاكم في خطابه المنشور يوم الجمعة الموافق 1346/2/21هـ انه "الفقرة 2: .... وذلك فيما عدا العقار، حيث إنه من اختصاص المحكمة الشرعية الكبرى"(3).

---

(1) بناءا على المرسوم السامي رقم أ / 2 بتاريخ 1424/2/28هـ تم الغاء وزارة الاشغال العامة والاسكان ونقل ما يلزم من مهماتها الى وزارة الشئون البلدية والقروية والى بعض الأجهزة الحكومية الاخرى ذات العلاقة. ونتيجة لذلك فقد تم نقل وكالة الاسكان الى وزارة الشؤن البلدية والقروية من تاريخه.
وقد صدر بيان من الديوان الملكي مفادة ما يلي: الغاء وزارة الاشغال العامة والاسكان ونقل ما يلزم من مهامها الى وزارة الشئون البلدية والقروية والى بعض الاجهزة الحكومية الاخرى ذات العلاقة.

1- ايكال الاسكان الشعبي الى وزارة العمل والشؤون الاجتماعية وايكال وضع استراتيجية الاسكان الى وزارة الاقتصاد والتخطيط.
2- استمرار صندوق التنمية العقارية في أداء المهام التي أنشىء من أجلها ودعمه لزيادة فاعلية الدور الموكل اليه.

(2) صدر الأمر الملكي في عام 1382هـ بتشكيل وزارة العدل لتقوم بتولي مهمة الاشراف على المحاكم وتلبية احتياجاتها المالية والادارية. وتطوير اجراءاتها.

(3) دليل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية: الغرفة التجارية الصناعية بالرياض. 1426هـ.

ثانيا: الاختصاص بأعمال التوثيق والإشهار: ومع تطور أجهزة الدولة وتعدد مهامها فقد استحدثت وزارة العدل كتابات العدل الأولى، وخصصت مهامها في أعمال وإجراءات توثيق وتسجيل ملكية العقارات، بما يحقق لها قوة الإثبات.

كتابة العدل

تعنى بجوانب التوثيق للعقود والمبايعات والرهون والاقارير والوكالات وغير ذلك. واختصاصات كتابات العدل بحسب النظام(1) هي:

- تحرير الوثائق التجارية والتصديق عليها.
- تحرير السندات المالية على اختلاف أنواعها والتصديق عليها.
- تحرير الوكالات والوصايا والإقرارات بالعزل من الوكالة وخلافها والتصديق عليها.
- تحرير العقود على اختلاف أنواعها والتصديق عليها.
- تحرير العقود المتعلقة بالرهونات والتصديق عليها.
- تسجيل عقود الشركات وما يتصل بها.
- وألحق بهذه النصوص عدد من الاختصاصات كالتنازلات المالية والتنازلات عن الجنسية والإفراغات وغير ذلك.

وتقسم كتابات العدل إلى:

1- كتابة العدل الأول: وتختص في توثيق ما يتعلق بالثروة العقارية (بتفرعاتها الزراعي، العقاري، الصناعي)، وإفراغ العقارات والأراضي. وإفراغ جزء من العقار أو الأرض عن طريق المخططات أو تقسيم الأرض إلى عدة أجزاء. والإقرار بالهبة والتنازل عن العقار أو الأرض. ورهن الأراضي والعقارات لدى صناديق الدولة (العقاري، الزراعي، الصناعي) وكذلك الشركات مثل شركة سابك وشركة ارامكو وشركة الكهرباء وما شابهها، فك الرهن عن العقارات المرهونة لصالح صناديق الدولة وأيضاً العقارات المرهونة لدى البنوك الأهلية من السابق، إقرارات المنح بنوعيها السامية ومنح البلديات. إخراج صور الصكوك المفقودة وبدل التالفة.

توجد كتابات العدل الأولى في كل من المدن التالية: الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، جدة، الطائف، الدمام، الخبر، بريده، أبها. أما بقية ومحافظات ومراكز المملكة فيوجد بها دوائر (كتابة العدل)، وتقوم بجميع الأعمال المناط بكتابات العدل، وفى حالة عدم وجود كتابة عدل في المدينة فان المحكمة تقوم بهذه الأعمال.

2- كتابة العدل الثانية. وتختص بإثبات ما يتعلق بالوكالات والأقرارات والتنازلات ونحو ذلك، وتعدُّ تقسيمات كتابات العدل إلى أولى وثانية وذلك لاعتبار كثرة الأعمال والازدحام الإداري، وهذا غالبا في المدن الكبيرة. بينما في المدن الصغيرة يمكن أن يقوم قاضي المحكمة باختصاصات كتابات العدل الأولى والثانية.

الإدارة المركزية للتوثيق:

وتعنى بإجراءات التسجيل والتوثيق والموافقات الخاصة بإجراءات تسجيل أملاك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي. كما تقوم بمهام تنفيذ نظام التسجيل العيني للعقار.

---

(1) المادة الثامنة من نظام كتاب العدل الصادر . بالأمر السامي رقم 11083 وتاريخ 1364/8/19.

وزارة المالية

مصلحة أملاك الدولة

ترتبط مباشرة بوزير المالية وتعتبر مصلحة أملاك الدولة المرجع الأصل في جميع ما يخص الأصول العقارية للدولة. وتتركز مهام مصلحة أملاك الدولة فيما يلي:

أولا: حفظ وتسجيل كافة وثائق الملكية والمتعلقات للأصول العقارية المملوكة للدولة.

ثانيا: حماية الأصول العقارية بالترافع والمدافعة أمام الغير في مواجهة التعديات على الأصول العقارية للدولة.

ثالثا: تخصيص حق الانتفاع "الاستعمال" لأجهزة الدولة المختلفة على الأراضي حسب احتياجات كل جهاز.

رابعا: الإشراف على أراضي الأرباع وما في حكمها.

منذ تأسيس المملكة العربية السعودية اختصت وزارة المالية بدور المنظم للتبادلات التجارية على العقارات بالإضافة إلى تنظيم حقوق الامتياز في استعمال الأرضي الخاصة بالتعدين والتنقيب، ومع التطور الإداري اقتصر دور وزارة المالية من خلال مصلحة أملاك الدولة في العناية بالعقارات(1) والأصول العقارية(2) التابعة للدولة ومنح الإمتيازات بالتنسيق مع وزارة البترول والثروة المعدنية لبعض الشركات ولوزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - سلطة مالك الرقبة في جميع ما هو منفك عن الملكية الخاصة للإفراد وهي كالتالي:

- أراضي المباني والمنشآت الحكومية داخل حدود التنمية للمدن والقرى والهجر.
- أراضي الاستقطاع "نزع الملكيات" كالطرق وما يلحق بها من حقوق ارتفاق وخاصة ما كان خارج حدود التنمية العمرانية أي خارج اختصاص وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ما يتم شراءه من أراض لأغراض التخصيص للمرافق العامة.
- أراضي المساجد وبيوت الأئمة والمؤذنين من غير الأوقاف.
- كما أن لوزارة المالية مسؤولية الإشراف والتصرف بحق الأملاك التالية:
- أراضي "الأرباع(3)" "الزراعية.
- الأراضي التي آلت إلى الدولة السعودية.
- أملاك الغيب والأجانب.
- بعض الأراضي البيضاء داخل حدود التنمية من غير اختصاص البلديات. وذلك منذ العام 1367هـ.
- الأراضي المفكوك عنها الحجز من قبل شركة أرامكو السعودية في حال كونها تقع خارج مخططات البلديات وليست من أراضي الاستصلاح الزراعي "الأراضي البور" بموجب اختصاص وزارة الزراعة.

صندوق التنمية العقارية(4)

تغطى خدمات الصندوق عدد 3694 مدينة وقرية وهجرة في المملكة، ويوجه الصندوق برامج تمويله نحو قطاعين من المستفيدين. هما قروض الإسكان الخاص، وقروض الاستثمار:

---

(1) الاملاك العقارية "العقارات" هي الحيز المحدود من سطح الأرض علوها و سفلها - بالحد المسموح به -، وما يشتمله هذا الحيز من احداثات أو تحسينات. كالبناء والزرع والمعدات ما دامت ملتصقة بالأرض ولا يمكن نقلها بدون تشوه.

(2) الأصول العقارية هي العقارات وما يلحقها من حقوق أصلية وتبعية. والأصول العقارية اشمل وأوسع

(3) اراضي الارباع : هي اراضي المقاولات الزراعية في المنطقة الشرقية.

(4) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/23 بتاريخ 1394/6/11هـ. بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 793 وتاريخ 1394/6/6هـ. ونشر بجريدة ام القرى العدد 2531 بتاريخ 1394/6/15هـ.

اولا: قروض الاسكان الخاص:

- وهي القروض الموجهة لتوفير التمويل لبناء المساكن الخاصة حسب رغبة المقترض وحاجته.
  - ○ القروض المنقولة: وهي اجراء نقل رصيد القرض من المقترض السابق إلى مشتر جديد، ويلتزم بسداد اقساط القرض المتبقية وبكافة شروط الإقراض الأخرى. "64064 قرضاً".
- توزيع الوحدات السكنية بمشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان(1) في عدد من مناطق المملكة على المواطنين الذين لهم طلبات قروض تحت الانتظار.
- قبول نقل طلبات القروض على فلل تم إنجاز كل الأعمال فيها حسب شروط محددة.

وبلغت قروض الإسكان الخاص منذ بدء نشاط الصندوق عدد 494294 قرض لعدد وحدات 593152 بقيمة إجمالية بلغت 130908 مليون ريال.

ثانيا: قروض الاستمار:

وهي الموجهة لمشروعات المجمعات السكنية والمكتبية والتجارية. وبلغت منذ إنشاء الصندوق حتى الربع الأول من عام 1427/1426هـ 2488 قرضا لعدد 29390 وحدة إسكان و 2857 مكتبا و 5159 معرضا تجاريا وذلك باجمالي تمويل بلغ 5180 مليون ريال. ويبين الجدول التالي عدد المستفيدين من قروض الصندوق.

البيان	العدد
قروض خاصة	494294
قروض استثمارية	2488
قروض خاصة منقولة	64064
وحدات سكنية موزعة	20013
المجمـــــــوع	580859

---

(1) من موقع الصندوق على شبكة الانترنت كما في 2006/2/26م. إذ أتم الصندوق توزيع الوحدات السكنية من مشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وأنيط بالصندوق مهام توزيعها والإشراف عليها بدلاً من القروض النقدية للمواطنين الذين لهم طلبات قروض تحت الانتظار. فقد تم توزيع 20013 وحدة سكنية حتى نهاية العام المالي 1426/1425هـ موزعة على النحو التالي:

المدينة	مسمى المشروع	عدد الشقق	عدد الفلل
الرياض	الإسكان العام طريق الخرج	1964	
الرياض	الإسكان العاجل طريق المعذر	1152	
الرياض	إسكان حي الجزيرة		1258
الرياض	الإسكان العام طريق الخرج		1797
جدة	الإسكان العام	3420	
جدة	الإسكان العاجل	1912	
الدمام	الإسكان العاجل	1664	
الخبر	الإسكان العام	2004	
الاحساء	الإسكان العام		400
القطيف	الإسكان العام		600
الاحساء	الإسكان المبسط		500
بريدة	الإسكان العام		949
المدينة المنورة	الإسكان العام		1062
مكة المكرمة	الإسكان العام		1456
المجمـــوع		**12116**	**8022**

وتتكون لجنة إدارة الصندوق من:

معالي وزير المالية - - - - - - - - الرئيس

سعادة مدير عام الصندوق - - - - - - - - عضو

مؤسسة النقد العربي السعودي، ويمثلها نائب مدير عام إدارة الاستثمار - - - عضو

وزارة الشئون البلدية والقروية، ويمثلها مدير عام الشئون المالية والإدارية - - - عضو

وزارة التخطيط، ويمثلها نائب مدير عام مصلحة الإحصاءات العامة للشئون الإحصائية عضو

بنك التسليف السعودي(1)

أنشئ بنك التسليف السعودي لتقديم قروض ميسرة ودون فائدة للمواطنين ذوي الإمكانيات المحدودة لمساعدتهم على التغلب على صعوباتهم المالية، مستهدفة من ذلك الارتقاء بالمستوى المعيشي، وتأمين سبل العيش الكريم والاستقرار الاجتماعي.

ويقدم بنك التسليف قروضه ومنها قرض لترميم المساكن مقابل رهن كاف لضمان استيفاء القروض أو تقديم كفالة مقبولة من شخص مليء أو مؤسسة مليئة وبشروط محددة.

ولقد بلغ ما صرفه البنك من القروض(2) – من التأسيس - عدد 509,892 قرضا إجمالي قيمتها 8,370,998,934 ريالا وذلك حتى نهاية العام المالي 1425/1424هـ. منها عدد 189,969 قرض بقيمة اجمالية بلغت 3,312,987,090 ريالا صرفت لترميم المسكن. وهي مقسمة على النحو التالي حسب مدن المملكة.

المدينة	عدد القروض	إجمالي قيمة القروض
الرياض	10951	162797850
جدة	8702	127499900
الدمام	4533	67857500
الاحساء	16531	28887200
المدينة المنورة	17316	311566300
مكة المكرمة	12223	205074000
خميس مشيط	18272	318293200
بريدة	10325	160667000
الطائف	7375	107059600
تبوك	4836	88975990
حائل	9345	147148700
الجوف	3342	62987000
جازان	24718	438624000
وادي الدواسر	5909	117210500
الخرج	5552	110742000
الباحة	4363	87225000
نجران	3022	59833850
بيشة	8391	167352000
القنفذة	1549	30711000
المجمعة	1969	39208000
الدوادمي	3104	61785400
حفر الباطن	2374	47046500

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/44 وتاريخ 1391/9/21هـ بالموافقة على نظام بنك التسليف السعودي. وطبقا لأحكام نظامه.

(2) انواع "اغراض" القروض التي يقدمها بنك التسليف السعودي هي : قروض الزواج، ترميم المساكن، قرض اسرة، قروض مهنية، قروض سيارات الاجرة، وقروض اخرى.

النماص	3530	69916000
القريات	1365	27189800
عرعر	257	5026000
ينبع	115	2282000
الاجمالي	**189969**	**3,312,987,090**

وزارة التجارة

وكالة الوزارة للتجارة الداخلية

مجلس الغرف التجارية والصناعية السعودية

مركز الائتمان:

ويهدف تقديم خدمة متخصصة للمشتركين لتحديد قائمة العملاء السلبيين، واستطلاع مدى جدية والتزام العملاء الراغبين بالتقسيط "الائتمان"، أو الاستئجار لدي أي من الشركات التجارية والمكاتب العقارية. من خلال الإطلاع على بيان السوابق، وبيان الموقف الحالي. والاشتراطات والالتزامات المستقبلية. ويستهدف هذا النظام الشفافية والمصداقية كوسيلة للحفاظ على حقوق جميع الأطراف المتعاملة.

اللجنة العقارية:

تهدف اللجنة العقارية بمجلس الغرف التجارية الصناعية باعتبارها المظلة الوطنية الشاملة للجان العقارية بكل من الغرف التجارية الصناعية بمناطق المملكة إلى ما يلي:

1- تقوية الصلة مع الجهات المسئولة ومنتسبي القطاع العقاري.
2- العمل على دراسة واقتراح الحلول المناسبة للمشكلات التي يواجهها القطاع العقاري.
3- تفعيل نتائج الأنشطة والفعاليات التي أنجزتها اللجنة بما يحقق الأهداف منها.
4- رفع مستوى الوعي بأهمية القطاع العقاري من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.
5- توظيف البحث العلمي والتطوير التقني لخدمة القطاع العقاري.
6- تطوير المهنة وزيادة فرص العمل للسعوديين مع رفع كفاءة العاملين في المجال العقاري.
7- المساهمة في عملية تنظيم العقار بشكل عام والملكيات بشكل خاص.
8- المساهمة في تطوير الأنظمة واللوائح الفنية بما يفيد القطاع العقاري.
9- المساهمة في توفير منتجات عقارية جديدة.
10-تفعيل قنوات التمويل للقطاع العقاري.

الهيئة السعودية للمهندسين[1]

وهي هيئة مهنية علمية، وتهدف إلى النهوض بمهنة الهندسة وكل ما من شأنه تطوير ورفع مستوى هذه المهنة والعاملين فيها، ومن مهامها وضع أسس ومعايير مزاولة المهنة وتطويرها بما في ذلك شروط الترخيص ووضع القواعد والامتحانات اللازمة للحصول على الدرجات المهنية وإعداد الدراسات والأبحاث وتنظيم الدورات وإقامة الندوات والمؤتمرات ذات العلاقة بالمهنة وتقديم المشورة الفنية في مجال اختصاصها وفقاً للضوابط التي يقرها مجلس إدارة الهيئة.

و بموجب قرار وزير التجرة والصناعة رقم 1137 في 1426/12/4هـ والقاضي بايقاف العمل بتنظيم مكاتب المساحة الارضية والقرارات المكملة لها. قد اوكل الي الهيئة السعودية للمهندسين الاشراف والعناية بمهنة المساحة – على اعتبار ان الغاء تنظيم مكاتب المساحة الارضية انما استدف دمجه مع تنظيم المهن الهندسية عموما – وان لم يكن ذلك صراحة وهو مأخذ سلبي، لأن ذلك يعني استهداف انفلات مهنة أهميتها توازي أهمية حفظ سجلات الثروة العقارية.

---

[1] صدرت بالمرسوم الملكي رقم م/36 في 1423/9/13هـ، بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 226 في 1423/9/13هـ.

الاعتبار الحكومي للمهن العقارية:

على الرغم من أهمية وضرورة تأهيل كفاءات متخصصة في العمل العقاري به إلا أن الهيكل التنظيمي لجهاز الدولة لم يشتمل على أكثر من وظيفتين(1). الأولى: "المستشار الشرعي" وهي تشمل من ضمن مهام أخرى مهام السمسار العقاري في جزئية إجراءات التسجيل والتوثيق فقط. أما الوظيفة الثانية فهي "مقدر الأملاك والعقارات"، فقد خصصت جل مهامه لتقدير الأملاك لصالح الدولة فقط عند حالة نزع الأملاك. وبغض النظر عن أهداف الدولة في نزع الأملاك التي عادة ما تكون لأهداف خيرية ولا يجحف فيها المنتزع ملكه، إلا أن هذه الوظيفة لم تُفَعّل في السوق العقاري خدمة للأغراض الاقتصادية ولم تهتم أجهزة الدولة بالتأصيل لمهن عقارية أخرى.

أولا: الوظائف الحكومية المدرجة في تصنيف وزارة الخدمة المدنية(2)

اشتمل دليل تصنيف وظائف الخدمة المدنية على وظيفتين فقط لهما علاقة بالعمل العقاري. هما المستشار الشرعي، ومقدر الأملاك. وقد جاء في التوصيف الوظيفي لكل منهما(3) ما يلي:

المستشار الشرعي:

ومهمته إعداد المذكرات والاعتراضات التي لها صفة شرعية. ومراجعة بعض الأنظمة واللوائح والتعليمات من الناحية الشرعية؛ ومراجعة العقود المحلية لتتلاءم نصوصها مع الأحكام الشرعية. ومراجعة وتدقيق أوراق الملكية العقارية التي لها صلة بأملاك البلديات كالأراضي وملكية الغير التي لها صلة بأعمال البلديات المساحية أو نزع الملكية، والمشاركة في اللجان الخاصة بالنظر في التعديلات على ممتلكات البلديات أو الملكيات العقارية الخاصة، وإعداد التقارير وتقديم التوصيات.

مقدر الأملاك والعقارات:

ومن مهامه القيام بزيارات ميدانية للعقارات المراد نزع ملكيتها أو استئجارها. القيام بجمع المعلومات عن الأسعار السائدة بالرجوع إلى الجهات المعنية. تقدير الأسعار في ضوء النتائج التي تم التوصل إليها. المشاركة باللجان الخاصة لبحث الأسعار وإبداء وجهة نظره حيالها. إعداد التقارير ووضع التوصيات المناسبة.

---

(1) تعبر المهنة عن نوع العمل الذي يمارسه الشخص. كالطب والهندسة والمحاسبة وغيرها. وما يتصل بذلك العمل من تخصصات ومهارات وخبرات علما بأن معظم المهن مكونة من وظائف هي - في الغالب – على درجة كبيرة من التجانس وتنطلق من أساسيات تأهيلية وتدريبية واحدة تتفرع إلى مستويات من التخصصات والوظائف، وغالبا ما تكون مهنة معينة – أو احد فروعها – موجودة في أكثر من نشاط اقتصادي فالمسوق في نشاط الزراعة مثلا وفي نشاط الصيدلة ونشاط العقارات ونشاط التدريب. والوظيفة هي مهمة محددة يعهد بها إلى شخص ويتحمل واجباتها ومسؤولياتها وقد تتضمن المهنة الواحدة عدة وظائف ترتبط ببعضها مكونة تلك المهنة.

(2) دليل تصنيف وظائف الخدمة المدنية – الصادر عن وزارة الخدمة المدنية - في طبعته الأخيرة (1419هـ / 1998م)

(3) فيما يلي اعرض لمجموعة الوظائف وتوصيفها كواقع موجود دونما تدخل وشرح أو نقد وتحليل لمطابقتها للصناعة العقارية شكلا أو مضمونا، وفي هذا بحث لاحق "ان شاء الله". من حيث التقسيم المهني (التخصصات) للعمل العقاري.

ثانيا: الوظائف المدرجة في دليل التصنيف والتوصيف المهني السعودي(1):

أعدت منظمة العمل العربية، وهي إحدى منظمات جامعة الدول العربية بالاشتراك مع الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي مشروع التصنيف المهني العربي عام 1985م. ومنه انطلقت العديد من التصنيفات والتوصيفات المهنية للدول الأعضاء بالجامعة العربية. ويشاد بهذا المشروع في فكرته وأهدافه العظيمة إلا انه يؤخذ عليه عدم مواكبته للتطور المستمر والتحديث لمتطلبات سوق العمل العربي على اتساعه وتنوعه.

والدليل السعودي الصادر عن الأمانة العامة لمجلس القوى العاملة الذي جاء مطابقا للمشروع العربي وان راعي بعضا من الخصوصية السعودية، إلا انه أيضا لم يواكب التطور والتحديث المستمر لمتطلبات سوق العمل. فمثلا: وظيفة كاتب تسجيل الأراضي والعقارات وهي وان كانت تظهر قريبة للقطاع الحكومي فهي تتداخل مع وظيفة كاتب العدل؛ ما لم تكن هناك مهنة متخصصة في السوق – مرخصة ومعترف بها لدي وزارة التجارة- تعنى بتسجيل وتوثيق الأراضي للغير وهي غير متوافرة. كما أن هناك تداخلا واضحا في الصياغة والمضمون لمهنتي سمسار الأراضي والعقارات، ووسيط بيع وتأجير عقارات، وغيرها.

وفيما يلي الوظائف المدرجة في الدليل السعودي للتصنيف والتوصيف المهني. وقد اقتصرت على ذكر الوظائف والمهن المباشرة بالعمل فقط بالرغم من وجود بعض الوظائف والمهن غير المباشرة بالعمل العقاري ولعل مبحثها وتحليلها يكون في كتاب آخر إن شاء الله.

كاتب تسجيل أراضي وعقارات:

يعمل تحت إشراف كاتب إداري عام، ويوثق مستندات ووكالات وعقود ملكية الأراضي والعقارات. ويسجل الأوراق الرسمية والطلبات، ويتحقق من صحة المعلومات المدونة منها، يتحقق من هوية الأشخاص ذوي العلاقة وتواقيعهم، ويعد ويحرر الوثائق والعقود والمستندات والوكالات وغيرها، ويوثق صورا من تلك الوثائق وغيرها حسب الإجراءات القانونية، ويتحقق من صحة خرائط المساحة لدى الدوائر المختصة، ويحتفظ بسجلات خاصة بالمعاملات، ويحفظ وثائق المعاملات في ملفات مصنعة حسب التعليمات الإدارية الخاصة بذلك.

سمسار أراض وعقارات:

ومهامه: يبيع ويشتري ويؤجر الأملاك كالأبنية والمنازل والشقق والأراضي والعقارات الأخرى، يعمل وكيلا لأصحاب العقارات المعروضة للبيع أو للإيجار، ويقدر قيمة الأملاك، ويقدم المشورة للملاك عن حالة السوق السائدة، ويحدد السعر الذي يكون مقبولا عند المساومة، ويعلن عن الأملاك المعروضة للبيع أو للإيجار، ويهيئ قائمة بأسماء المشترين المحتملين مشيرا إلى النوع والموقع والسعر المرغوب فيه وقائمة بالأملاك المحتمل أن تلبي طلبات الزبائن ويرشد الزبون للموقع أو الملك ويرتب الزيارة لذلك. يحاول بيع أو إيجار الأملاك بإظهار مميزاتها، ويساعد الزبون في حساب الكلفة الكلية للشراء ومن ضمنها المدفوعات الأولية واللاحقة والرهون والفوائد والرسوم القانونية، ويعمل وكيلا للزبائن الراغبين في شراء العقارات أو استئجارها على المدى البعيد، ويرتب ويقدم العقود للبائع والمشتري للموافقة عليها، ويجري البحث حول سند الملكية، ويعمل وكيلا للمالك في جمع الإيجارات واتخاذ الترتيبات لإدامة العقار وعند الضرورة فرض، تطبيق شروط عقد الإيجار عن طريق المحكمة، يعزز أسس وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

وسيط بيع وتأجير عقارات:

يقوم ببيع وتأجير العقارات مثل قطع الأراضي والمباني والمنازل والشقق والمزارع نظير عمولة. ويعمل وكيلا أو ممثلا لأصحاب العقارات والممتلكات المعروضة للبيع أو الإيجار، يقدر قيمة العقار، ويفيد المالك

---

(1) دليل التصنيف والتوصيف المهني السعودي. الأمانة العامة لمجلس القوى العاملة، 1418هـ.

عن حالة السوق الراهنة، ومعرفة السعر التفاوضي المقبول بالنسبة للمالك. ويعلن عن العقار المراد بيعه أو إيجاره. يعد قائمة بأسماء المشترين، وبيان نوع العقار المرغوب وموقعه وثمنه وإعداد كشف آخر يتضمن العقارات والممتلكات التي تتناسب مع مطالب العملاء ورغباتهم. يصحب العميل إلى العقار أو الموقع، ويسعى جاهدا إلى بيع العقار أو تأجيره عن طريق شرح محاسن العقار وقيمته وعوائده للعميل. ويساعد العميل في تقدير المبلغ الإجمالي للشراء متضمنا بعض، العناصر مثل تكاليف التسجيل وقيمة الأقساط، قد يقوم بالعمل كوكيل للعملاء الذين يودون شراء عقارات أو تأجيرها لفترات طويلة الأجل، وقد يقوم كذلك بأداء أعمال متنوعة مثل إعداد عقد التمليك وتقديمه للبائع والمشتري، وبترتيب إجراءات البحث عن سند الملكية بالتعاقد على قرض نيابة عن المشتري والعمل كوكيل لصاحب العقار مفوضا بتحصيل الإيجارات وصيانة العقار وبالنظر في شكاوى المشتري أو المستأجر وادعاءاته.

مثمن

يحدد قيمة العقار والمعدات الصناعية والأدوات المنزلية والممتلكات الشخصية والأعمال الفنية والأحجار الكريمة والسلع الأخرى من خلال فحص حالتها واصالتها؛ يفحص ويتفقد العقار أو السلعة المراد بيعها، مستخدما خبرته ومعرفته والتحاليل العلمية والأسعار الأصلية للوصول إلى تقدير نهائي عن قيمتها الحالية في السوق. ويقدم التقديرات إلى المشترين ودلالي المزادات والبنوك والمحاكم وشركات التأمين وعملاء اخرين. وقد يقوم بالتخصص في تثمين نوع معين من السلع، وقد يقوم كذلك بالإفادة عن حالة سلعة مثمنة وأصلها وتاريخها.

وسيط تأمين عقارات:

يبيع وثائق وينظم عقود التأمين على العقارات بمختلف أنواعها: يتخصص في التأمين على العقارات كالعمارات والمساكن والشقق والمحال التجارية وأماكن الترفيه وغيرها من العقارات والممتلكات المختلفة من خلال اهتمامة بأسماء وعناوين الملاك والمستأجرين والشاغلين والمقاولين وأصحاب المشاريع القائمة والمحتملة، ويزور المؤسسات والشركات والمكاتب والأشخاص المعنيين بالعقارات لشرح وتوضيح أنواع الخدمات التي يقدمها وبيان أهميتها. يعزز أسس السلامة والصحة العامة.

دلال مزاد:

يبيع مختلف الأنواع من السلع والبضائع والممتلكات مثل العقارات والأثاث والمواشي والمنتجات الزراعية وغيرها عن طريق المزاد أو الحراج، ويرتب مكان بيع المزاد وتاريخه، وتحديد نظام بيع المواد والأشياء. ويبدأ المزاد بتقديم وصف موجز للسلعة المعروضة للبيع، وبدعوة المشترين للإعلان عن أسعارهم، أو يقوم هو بتحديد سعر الافتتاح. ويعلن الأسعار المقدمة أولا بأول، ويكررها أكثر من مرة، ويراقب إشارات وعلامات المشترين وتحفيزهم على تقديم المزيد من العروض التنافسية، ويقفل بيع السلعة، ويعلن عن بيعها للمشتري الذي يقدم أعلى سعر، قد يدير المزاد بواسطة معدات ميكانيكية أو كهربائية، قد يقوم بعمل قوائم جرد للسلع والبضائع المراد بيعها ويعد نشرة "كتالوج" خاص بها. وقد يتخصص في بيع أنواع معينة من السلع والعقارات. ينفذ أسس وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

فهرس الوثائق والمخطوطات

رقم الصفحة	الكلمة المفتاحية في الوثيقة	رقم الوثيقة	مرجعها
8	تفسير جعلناه "بصفة شرعية" اللازمة	812	دارة الملك عبدالعزيز
9	الرقم 6669.	817	دارة الملك عبدالعزيز
10	في نتيجة المخابرة المرفوعة للمقام ...	818	دارة الملك عبدالعزيز
83	باعت هيا بنت ناصر بن دريهم نصيبها من ...	2074	دارة الملك عبدالعزيز
125	بالنظر للمراجعات التي حصلت	820	دارة الملك عبدالعزيز
220	الموجب لذلك بان محمد بن محسن..	2113	دارة الملك عبدالعزيز
220	تجب ظهور صفر وعشرة..	2113 تابع	دارة الملك عبدالعزيز
242	عبدالله الفيصل بريده	849	دارة الملك عبدالعزيز
279	باع عبدالعزيز ابن الشيخ حمد على اخيه....	2082	دارة الملك عبدالعزيز
280	مضمونه ان سليمان بن محمد ابراهيم استأجر	1960	دارة الملك عبدالعزيز
443	من عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل الى جناب الاخ المكرم سليمان العبدالله التويجري...	1391	دارة الملك عبدالعزيز
451	امارة منطقة القصيم ..... بناءا على امر مولاي ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء	1946	دارة الملك عبدالعزيز
551	بصدد نزع ملكية القهوة الواقعة بالميناء....	641	دارة الملك عبدالعزيز
612	ان هذه تكون محارم للمقبرة وكل ورقة	796	دارة الملك عبدالعزيز
637	من سعد بن محمد بن موسى الى المكرم صقر بن محمد	2095	دارة الملك عبدالعزيز
679	يعلم من يراه بانه حضر عندي صنيتان بن شرار وخصماه	656	دارة الملك عبدالعزيز
685	امير قبيلة الكرزان من طلب اعطانه وجماعته صكوك تملك للارض	2249	دارة الملك عبدالعزيز
707	اطلع مجلس الشورى على مذكرة وزارة المالية رقم ...	794	دارة الملك عبدالعزيز
708	اعفاء الاراضي الزراعية الحكومية من رسوم التحكير	789	دارة الملك عبدالعزيز

فهرس التشريعات مصنفة حسب نوع التشريع

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
12/8/5	1351/12/22 هـ	قضايا الأوصياء	الإرادة ملكية		11
5407	1354/8/21 هـ	ملحق نظام تملك العقار	الإرادة ملكية		11
- -	1349/2/12 هـ	نظام العقارات	الأمر السامي	جريدة أم القرى عدد306 في 1349/5/25 هـ	117
2/2/26	1353/6/29 هـ	نظام تملك العقار في الحجاز	الأمر السامي	جريدة أم القرى عدد 514 في 1353/7/10 هـ	7
5510	1361/4/17 هـ	نظام المزايدات	الأمر السامي		885
11083	1364/8/19 هـ	نظام رسوم التسجيل والتنفيذ	الأمر السامي		91
11083	1364/8/19 هـ	نظام كتاب العدل	الأمر السامي		345
24726	1379/1/20	منع الإمارات من إقطاع الأراضي	الأمر السامي		673
11003	1386/5/8 هـ	الدعاوى والتعديات على الأراضي البيضاء	الأمر السامي	معمم من وزارة الداخلية على الإمارات والبلديات برقم 1/1/1/4/ق3/1246/ وتاريخ 1387/4/22 هـ	481
21679	1387/11/29 هـ	مهلة ادعاء الأحياء للأرض الموات	الأمر السامي		697
165674	1396/7/6 هـ	مشاوْرة وزارة الداخلية قبل توزيع الأراضي الزراعية على البادية	الأمر السامي		702
4/ب 16391	1399/7/15 هـ	دقة اختيار مواقع المساجد لتكون مركز للحي يسهل الوصول إليها	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/87/ت في 1401/5/26 هـ	629
17151	1400/7/12 هـ	قواعد نزع الملكية للمرافق العامة	الأمر السامي	موجه لوزير الشئون البلدية والقروية	559
4608	1401/3/4 هـ	التفويض بالموافقة على بيع زوائد التنظيم	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/856 في 1416/10/10 هـ	562
4/ هـ/10607	1401/5/8 هـ	العدول عن الإقطاع إذا مضت مدة طويلة ولم يتم الإحياء	الأمر السامي		702
11571	1401/5/19 هـ	الاقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التملك	الأمر السامي		460
13401	1401/6/10 هـ	نزع الملكية للمرافق العامة من اختصاص كل وزير فيما يخصه	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/103ت في 1401/6/24 هـ	560
4/س 16922	1401/7/20 هـ	حالات نقل المنح أو تعديل الأخطاء المطبعية الواردة في أسماء الممنوحين	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/181/ت في 1401/10/24 هـ	672
9581	1402/4/20 هـ	عدم إخراج صكوك وحجج استحكام على أساس وثائق الاقطاعات القديمة	الأمر السامي		275
4/و/12289	1402/5/25 هـ	فصل الأراضي الحكومية عن الأملاك الخاصة	الأمر السامي		465
4/ي/22945	1402/9/28 هـ	تحديد الهجر وعدم إخراج حجج استحكام عليها	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/135ت في 1402/10/27 هـ	461
13012	1403/6/2 هـ	حجج الاستحكام لا تمنع من تقديم دعوى فيما احتوته ولو كانت مصدقة	الأمر السامي		276
8/1246	1403/7/12 هـ	الشعاب والأودية تعد مراع ومرافق عامة	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/126/ت في 1403/7/20 هـ	637
4/421/م	1404/2/12 هـ	ضوابط استغلال محارم المزارع على الأودية	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 53/12/ت في 1404/3/22 هـ	637
4/ 1140/ م	1404/4/9 هـ	حمى مجارى الأودية والسيول	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/871 في 1416/11/20 هـ	640
4/1283/م	1404/4/26 هـ	بيع الزوائد التنظيمية التي تقع ضمن شعاب ومسايل	الأمر السامي		640
4/1459/ م	1405/7/2 هـ	بطلان وعدم صحة أي صك مبايعة لا يعتمد أساسا على صك شرعي أصيل	الأمر السامي		276
4/ 1523/ م	1405/7/4 هـ	حجج الاستحكام على الأراضي ذات المساحات الكبيرة التي لا تزال مواتا	الأمر السامي		278
4/561/م	1406/4/2 هـ	مرجعية وزارة البترول والثروة المعدنية في إصدار صكوك الامتياز للشركات	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 213/12/ت في 1406/11/21 هـ	651
4/1492/م	1406/8/20 هـ	وثائق إثبات الملكية المطلوب تقديمها من أجل الحصول على	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 190/12/ت في	277

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
		قرض البنك الزراعي		1406/10/22 هـ	
8/731	1407/7/10 هـ	توثيق رهونات البنوك التجارية	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/139 ت في 1407/7/28 هـ	245
1960/م	1411/10/30 هـ	أحرام خطوط الضغط العالي الكهربائية	الأمر السامي		
189/4م	1416/1/15 هـ	تخصيص الأرض لوقف جماعة تحفيظ القران	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/729 في 1416/3/4 هـ	630
4/ب/7399	1416/5/28 هـ	تحديد أحرام الحدود الدولية	الأمر السامي	معمم بوزارة برقم 13/ت/816 في 1416/6/13 هـ	439
18025	1416/11/21 هـ	تحديد أحرام خطوط نقل الغاز والبترول	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/903 في 1417/3/19 هـ	437
4/ب/4363	1418/3/26 هـ	توثيق إفراغ منح شركة ارامكو لموظفيها لدى كتابة العدل	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت 1054 في 1418/4/23 هـ	247
16213	1414/10/19 هـ	ملكية الأراضي الحكومية داخل حدود المدن والقرى	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 8/8/204ت في 1414/10/22 هـ	462
1007/4	1415/7/4 هـ	تأكيد ملكية الأراضي الحكومية داخل حدود المدن والقرى	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 364/ت في 1415/7/16 هـ	463
9/ب/9109	1416/6/28 هـ	حماية المشاعر المقدسة وتأهيلها	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/835 في 1416/8/23 هـ	431
4/ب/14135	1416/9/15 هـ	إقامة مجمعات سكنية للحجاج بكل من مكة والمدينة	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/860 في 1416/10/21 هـ	151
16567/4	1410/10/26 هـ	منع إيجاد هجر جديدة وصرف النظر عما يرد من طلبات	الأمر السامي	موجه أصلا لسمو وزير الداخلية	461
1960/م	1411/10/30 هـ	حماية أحرام خطوط نقل التوزيع الكهربائي	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/23 في 1412/2/7 هـ	438
4/2519	1397/7/4 هـ	التعديات على مخزون المياه الجوفية	الأمر السامي	تعميم وزارة العدل رقم 12/99/ت في 1397/7/20 هـ	434
1009/13/1/20	1374/6/17 هـ	الأراضي البيضاء جميعها ملك للبلديات ولا تسمح الدعوى بوضع اليد عليها	الأمر السامي		463
652	1387/1/1 هـ	ملكية الأراضي البيضاء والتعدي عليها	الأمر السامي		482
4/ب/4950	1410/4/2 هـ	صكوك الأراضي في مناطق التنقيب عن حقول النفط	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل بالرقم 8/ت/65 في 1410/4/17 هـ	652
28651	1402/12/5 هـ	قواعد تنظيم صكوك المنح السامية التي يتوفى أصحابها قبل إخراجها ويكون بعض ورثتهم أجانب	الأمر السامي	معمم بوزارة العدل برقم 165/12/ت في 1405/9/7 هـ	165
بدون	1397/5/30 هـ	وضع اليد وادعاء ملكية الأراضي الزراعية وغيرها	بيان ملكي	معمم بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 8/1184 في 3971397/6/19 هـ	272
109	1372/1/24 هـ	تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية	التصديق العالي		599
3/ب/5171	1407/4/12 هـ	العقد الموحد لاستئجار الدور للمصالح الحكومية	تعميم المقام السامي		935
4/ب/19043	1410/12/5 هـ	إلغاء تسمية أحياء ذوي الدخل المحدود	تعميم المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/176 في 1410/12/25 هـ	523
2/107ت	1389/8/25 هـ	قروض البنك الزراعي	تعميم رئيس القضاة	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت في 1391/1/11 هـ	249
1/2/12025	1392/12/18 هـ	قواعد ونسب الاستهلاك للأصول الثابتة	تعميم مدير عام مصلحة الزكاة والدخل		
1/15	1397/1/1 هـ	تقدير الوعاء الزكوي للمكاتب العقارية على أساس أربع فئات	تعميم مدير عام مصلحة الزكاة والدخل		36
1/4896	1397/7/27 هـ	تقدير الوعاء الزكوي للمكاتب العقارية على أساس ست فئات	تعميم مدير عام مصلحة الزكاة والدخل		37
4/4/44182/وف	1425/7/13 هـ	منع الحفر في الملكيات العامة بحثاً عن كنوز مزعومة	تعميم وزارة البلديات		433
222/1572	1396/4/12 هـ	منح قروض الصندوق على الأراضي الخاصة في القرى والهجر	تعميم وزارة البلديات	معمم بوزارة العدل برقم 12/1/ت في 1399/1/4 هـ	194
5/114/ص	1399/5/27 هـ	تعليق صرف الدفعة 3،4 لحين استخراج الصك	تعميم وزارة البلديات	موجه لكافة المديريات والبلديات والمجمعات القروية	198
5/337	1401/12/1 هـ	حق التصرف الكامل الأرض الممنوحة	تعميم وزارة البلديات	معمم بوزارة العدل برقم 12/201/ت في 1401/12/1 هـ	672
5/255	1406/10/10 هـ	إرفق صورة الأمر السامي للمنحة ضمن معاملة استخراج	تعميم وزارة البلديات	معمم بوزارة العدل برقم 207/12/ت في	671

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
		الصك		1406/11/16 هـ	
3/2098	1387/7/8 هـ	لا يطبق أمر المنح على الأراضي المعتدى عليها بوضع اليد	تعميم وزارة البلديات	مبنى على تعميم وزير الداخلية الموجه للأمارات برقم 2/1175 في 1387/5/3 هـ	845
	1394/9/7 هـ	حرم البحر	تعميم وزارة البلديات		
3/4046	1388/11/7 هـ	إعطاء البلديات الأراضي التي – تحتاجها من أراضي أملاك الدولة	تعميم وزارة البلديات		791
5/173	1393/5/11 هـ	الذراع المعماري الواجب اقتطاعه مجانا من العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة	تعميم وزارة البلديات		
25179	1425/4/20 هـ	طلب التقدير حسب سعر السوق لزوائد المنح أو التخطيط أو التنظيم	تعميم وزارة البلديات		274
27890	1425/5/1 هـ	بخصوص ما تقوم به الأمانات والبلديات من أعمال ردم وتجريف على سواحل المملكة	تعميم وزارة البلديات		438
4/30365/وف	1425/5/11 هـ	الضوابط العامة للاستراحات	تعميم وزارة البلديات		623
31606	1425/5/17 هـ	الترميز المكاني الرقم الموحد للوحدات العقارية - الأراضي	تعميم وزارة البلديات		919
43186	1425/7/8 هـ	التعليمات الخاصة بإعداد تقارير دراسات التربة قبل اعتماد المخططات التنظيمية	تعميم وزارة البلديات		340
50312	1425/8/18 هـ	بشأن المحافظة على الأراضي المعتمدة كمواقع استثمارية	تعميم وزارة البلديات		457
/5/81	1405/4/11 هـ	عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات المختصة	تعميم وزارة البلديات	معمم بوزارة العدل برقم 80/12/ت في 1405/4/30 هـ	
10/2286/وف	1423/1/10 هـ	بشأن الأراضي الفضاء الواقعة تحت خطوط الضغط العالي	تعميم وزارة البلديات		363
4/190/وف	1425/1/1 هـ	الاهتمام بالمساجد الموجودة بمحطات الوقود ومراكز الخدمة داخل المدن وخارجها	تعميم وزارة البلديات		137
.270/1400	1417/1/8 هـ	دليل إجراءات تأجير العقارات البلدية	تعميم وزارة البلديات		137
12/153/ت	1394/8/3 هـ	حالة توثيق ملكية البناء دون الأرض أو الأرض دون البناء	تعميم وزارة العدل	وأكد بالتعميم رقم 15/12/ت في 1405/1/20 هـ	946
12/45/ت	1405/3/6 هـ	حدود المناطق والمحافظات	تعميم وزارة العدل		160
1/4321	1377/6/1 هـ	اختصاص وزارة المالية – مصلحة أملاك الدولة – بتسجيل وتوثيق كافة الأعيان العقارية	تعميم وزارة العدل		270
2/2217	1378/7/12 هـ	الوقوف على طبيعة الأرض وتسجيل ما عليها	تعميم وزارة العدل		612
4/202	1379/1/16 هـ	السماح للكويتيين بالتملك في المملكة عدا منطقة الحجاز	تعميم وزارة العدل		619
3/8889	1380/12/24 هـ	معاملة الكويتيين كما يعامل السعوديون شرط المعاملة بالمثل	تعميم وزارة العدل		469
4/1090	1382/5/2 هـ	توصيف العين محل الإيجار لاستحقاق الأجرة	تعميم وزارة العدل		469
4/1874/م	1384/7/27 هـ	وضوح المعلومات الكافية عن نوع عقار الأجنبي عند البيع	تعميم وزارة العدل		468
3/1820/م	1385/7/27 هـ	آلية استخراج حجج الاستحكامات الخاصة بأملاك الدولة	تعميم وزارة العدل		267
3/1203/م	1386/5/4 هـ	اختصاص وزارة الحج والأوقاف على عقارات الأوقاف الخيرية فقط	تعميم وزارة العدل		630
2/2414/م	1386/10/14 هـ	لزوم تمييز الإذن ببيع نظار الوقف ومال القصار	تعميم وزارة العدل		435
4/457غ	1387/2/21 هـ	حالة التبرع بالأرض. تخصيص الانتفاع لجهة معينة مع بقاء ملك العين لمصلحة أملاك الدولة	تعميم وزارة العدل		435
3/914م	1387/4/10 هـ	شرط التملك الشرعي لمن يرغب بالتبرع/ الهبة بالأرض	تعميم وزارة العدل		38
3/1420م	1387/6/9 هـ	مرجعية مصلحة أملاك الدولة في حالة بيع أراضي الاستصلاح الزراعي	تعميم وزارة العدل		268
3/1677/م	1387/7/11 هـ	تعديل الصك في حالة اختلاف الحدود والأطوال جراء تطبيق مخطط التنظيم	تعميم وزارة العدل		266
3/30/ت	1388/4/15 هـ	لجنة حصر وإحصاء الأوقاف	تعميم وزارة العدل		578
3/56/ت	1388/7/7 هـ	الأودية مرافق عامة لا يجوز التملك فيها	تعميم وزارة العدل		612
2/87/ت	1389/7/7 هـ	تحول مسار الأودية و السيول	تعميم وزارة العدل		845
122/4	1389/10/7 هـ	ضريبة عقار الأجنب عند البيع 10%	تعميم وزارة العدل		
3/9/ت	1390/1/5 هـ	إصدار صكوك أملاك الحكومة من ثلاث نسخ	تعميم وزارة العدل		791
2/135/ت	1390/10/13 هـ	أحرام السكك الحديدية	تعميم وزارة العدل		274
3/142/ت	1390/10/25 هـ	مسؤولية نظارة الأوقاف ورعايتها والإشراف	تعميم وزارة العدل		438
2/18/ت	1392/2/5 هـ	بيان مقدار أحرام الطرق حسب مواقعها	تعميم وزارة العدل	مبني على خطاب وكيل وزارة المواصلات رقم 14334 في 1391/12/3 هـ.	578
8/ت/114	1414/2/16 هـ	تحديد نسبة اقتطاع المرافق والخدمات من مخططات تقسيم	تعميم وزارة العدل		564

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
		الأراضي			
12/119/ت	1394/6/20 هـ	توثيق بيع العقار	تعميم وزارة العدل		339
12/162/ت	1394/8/15 هـ	مرجعية سجلات كتاب العدل في رصد الأسعار والتغيرات عليها	تعميم وزارة العدل		103
12/1/ت	1395/1/7 هـ	الزيادة في دين الرهن	تعميم وزارة العدل		249
12/127/ت	1395/6/7 هـ	توثيق رهونات بنك التسليف السعودي	تعميم وزارة العدل		248
12/14/ت	1396/1/12 هـ	صيغة الشرح بالبيع أو الرهن على الصكوك	تعميم وزارة العدل		245
12/30ت	1396/2/3 هـ	مصلحة عقارات الوقف والقصار تقتضي الاهتمام وترتيب الأولوية	تعميم وزارة العدل		618
12/192/ت	1396/10/3 هـ	الإعلان عن حظر تملك الأجانب للعقار	تعميم وزارة العدل		163
12/212/ت	1396/11/23 هـ	ما يتعلق بتسجيل رهونات البنك الزراعي والعقاري والتسليف	تعميم وزارة العدل		246
217/ت	1396/12/24 هـ	الإقراض لمالك الأرض بموجب صك شرعي	تعميم وزارة العدل		196
12/119/ت	1398/6/27 هـ	إقراض ذوى الدخل المحدود والرهن لصالح صندوق التنمية العقاري	تعميم وزارة العدل		203
12/162/ت	1398/9/4 هـ	عدم السماح لأي شخص باستعمال الأراضي المخصصة للمرافق العامة	تعميم وزارة العدل		1093
12/8/ت	1399/1/19 هـ	شرط إثبات عدم التملك يقر بقرار اللجنة المختصة	تعميم وزارة العدل		663
12/29/ت	1399/3/2 هـ	تملك البعثات الدبلوماسية للعقار لغرض غير المقر الرسمي وسكن الرئيس	تعميم وزارة العدل		164
12/36/ت	1399/3/14 هـ	مبادئ تسجيل وثائق التملك التمهيدي	تعميم وزارة العدل		271
1/67/ت	1399/4/20 هـ	أقيام الأوقاف المنزوعة للمصلحة العامة	تعميم وزارة العدل		614
1/115/ت	1399/7/17 هـ	توثيق بيوعات الشقق والدكاكين	تعميم وزارة العدل		329
12/124/ت	1399/7/25 هـ	مرجعية لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية	تعميم وزارة العدل		629
12/169/ت	1399/12/24 هـ	التحول إلي وحدات القياس العالمية المتر ومشتقاته	تعميم وزارة العدل		81
12/107/ت	1400/8/10 هـ	إيقاف الإقطاع والمنح اعتبارا من تاريخه	تعميم وزارة العدل		663
156/1ت	1400/12/26 هـ	فرض الرسوم على تملك الخليجيين شرط المعاملة بالمثل	تعميم وزارة العدل		39
40/13ت	1401/3/20 هـ	تملك السعوديين للعقارات بدولة الأمارات العربية المتحدة	تعميم وزارة العدل		139
12/44/ت	1401/3/28 هـ	تملك السعوديين للعقارات بمملكة البحرين	تعميم وزارة العدل		139
12/45/ت	1401/3/28 هـ	شروط توزيع أراضي المنح لذوي الدخل المحدود	تعميم وزارة العدل		664
75/12 ب	1401/5/10 هـ	وزارة المالية المكلفة بحفظ صكوك أملاك الدولة	تعميم وزارة العدل		466
12/85/ت	1401/5/25 هـ	بيع متروكات الغائبين والهاربين القابلة للتلف	تعميم وزارة العدل		614
12/95/ت	1401/6/9 هـ	توثيق حالة بيع ارض نزع جزء منها لصالح مشروع عام	تعميم وزارة العدل		
12/149/ت	1401/8/19 هـ	صكوك ذوي الدخل المحدود	تعميم وزارة العدل		665
4/64/ت	1402/5/12 هـ	إجراءات استئجار الدور من الأهالي	تعميم وزارة العدل		942
12/98/ت	1402/7/22 هـ	إقرار المقترض بأهليته لشروط القرض بأداء اليمين المعتبرة شرعا	تعميم وزارة العدل		666
4/142/ت	1402/11/20 هـ	الحد الأقصى لصلاحية الاستئجار	تعميم وزارة العدل		943
4/2/ت	1403/1/2 هـ	المطالبة بالزيادة أو الإخلاء بعد قرار حرية الإجارة	تعميم وزارة العدل		945
12/15/ت	1403/2/6 هـ	أراضي المنح تفرغ إلى صكوك دون الحاجة لحجة استحكام	تعميم وزارة العدل		672
12/32/ت	1403/3/12 هـ	قسمة عقار أو وصية به أو حصر حصة وارث	تعميم وزارة العدل		329
12/34/ت	1403/3/13 هـ	حالات تسجيل وقفية ارض المسجد والبناء عليها	تعميم وزارة العدل		627
12/48/ت	1403/4/3 هـ	اختصاص المحاكم بانطباق الصك على محدوده عند تحويل وحدات القياس	تعميم وزارة العدل		82
12/158/ت	1403/9/3 هـ	توصيف العين العقارية من حيث المكان والمجاورات والأطوال وغيرها	تعميم وزارة العدل		83
3/165/ت	1403/10/6 هـ	توثيق حالات طلب الزيادة في المساحة	تعميم وزارة العدل		104
1/12/ت	1404/1/3 هـ	منح أراضي البادية بغرض التوطين	تعميم وزارة العدل		462
44/12/ت	1404/3/9 هـ	حالات تملك الأجانب قبل صدور النظام	تعميم وزارة العدل		165
95/12/ ت	1404/5/27 هـ	ان تكون مساحات الأراضي قطعية لا تقديرية	تعميم وزارة العدل		84
185/12/ت	1404/8/25 هـ	أصل الصك بصفة رسمية لمصلحة أملاك الدولة	تعميم وزارة العدل		
185/12/ت	1404/11/4 هـ	إحياء الأرض البور الزراعية يكون بطريقة الاستحكام	تعميم وزارة العدل		702
2/12/ت	1405/1/11 هـ	إيضاح المسافة في تحديد حمى المزارع على الأودية	تعميم وزارة العدل		638
12/16ت	1405/1/12 هـ	حالة التبرع بالأرض لصالح مرفق حكومي	تعميم وزارة العدل		469
38/24	1405/2/25 هـ	صك الملكية شرط لصرف المستحق	تعميم وزارة العدل	مبنى على تعميم وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 404/4407 في 1404/9/7 هـ	944

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
ت/90/12	1405/5/12 هـ	الأخذ بوحدات النظام الدولي لوحدات القياس العشرية	تعميم وزارة العدل		84
ت/91/12	1405/5/13 هـ	تخصيص أراض المزارع والاستراحات لغرضها وليس للسكن	تعميم وزارة العدل		434
ت/129/7	1405/7/5 هـ	ضرورة تحري الدقة في الرفع المساحي للأراضي أو المنشآت الخاصة	تعميم وزارة العدل		77
ت/170/12	1405/9/13 هـ	توثيق رهونات موظفي شركة ارامكو	تعميم وزارة العدل		247
ت/178/5	1405/9/21 هـ	تخفيض أجور الدور المؤجرة للحكومة	تعميم وزارة العدل		946
ت/104/12	1406/6/1 هـ	تحديد المسؤلين المخولين بإجراءات فك الرهن أمام كتابات العدل	تعميم وزارة العدل		250
ت/153/12	1406/7/30 هـ	الأخذ بطريقة الزوايا للرفع المساحي للأراضي	تعميم وزارة العدل		78
ت/14/12	1407/1/18 هـ	اشتمال كل مخطط معتمد على الزوايا بالنسبة للعقارات ذات الأشكال غير المنتظمة أو المتعرجة	تعميم وزارة العدل		78
ت/81/24	1407/5/13 هـ	توجيهات استخدام العقد الموحد لتأجير المرافق الحكومية	تعميم وزارة العدل		944
ت/38/8	1408/3/17 هـ	تسجيل الأراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة	تعميم وزارة العدل		625
ت/83/8	1408/5/15 هـ	تنظيم صكوك المساجد وإخراجها باسم أملاك الدولة	تعميم وزارة العدل		625
ت/131/8	1408/7/10 هـ	تخفيض أجور الدور المؤجرة للحكومة	تعميم وزارة العدل		944
ت/164/8	1408/8/23 هـ	الزوائد التنظيمية لأراضي المنح	تعميم وزارة العدل		667
110/ت/8	1409/7/29 هـ	الشروط الواردة في القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون	تعميم وزارة العدل		145
ت/8/171	1409/11/3 هـ	عدم إخراج صكوك على الأراضي الساحلية	تعميم وزارة العدل		440
ت/35/8	1410/3/9 هـ	إفراغ عقار القصار والوقف مسؤولية القاضي نفسه	تعميم وزارة العدل		613
104/ت/8	1410/7/3 هـ	آلية تقرير الزوائد التنظيمية جراء تطبيق المخططات أو نزع الملكية	تعميم وزارة العدل		561
134/ت/8	1410/8/21 هـ	حالة وفاة احد طرفي عقد البيع قبل إنهاء إجراءات البيع	تعميم وزارة العدل		279
155/ت/8	1410/10/19 هـ	تسجيل منح سمو الأمير سلطان بن عبدالعزيز	تعميم وزارة العدل		671
169/ت/8	1410/11/25 هـ	توحيد إجراءات توثيق ما يصدر من أوامر ومنح سامية للأراضي والعقارات	تعميم وزارة العدل		671
174/ت/8	1410/12/22 هـ	إلغاء العمل بالأمر رقم 1539 في 1398/1/17 هـ المعدل بالأمر رقم 8/1147 في 1407/10/27 هـ	تعميم وزارة العدل		145
18/ت/8	1412/1/30 هـ	الإدارة المركزية لتوثيق تملك الأجانب	تعميم وزارة العدل		145
79/ت/8	1412/6/12 هـ	شرط الانتفاع بالتملك لغرض السكن فقط	تعميم وزارة العدل		146
102 ت/8	1412/8/19 هـ	كشوفات إحصائية بالمتملكين للعقار	تعميم وزارة العدل		146
105/ت/8	1412/8/28 هـ	عقارات الغائب ومجهولي الورثة	تعميم وزارة العدل		166
138/ت/12	1412/12/2 هـ	تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية	تعميم وزارة العدل		667
17/ت/8	1413/1/28 هـ	إفراغ أراضي المساجد المخصصة من الدولة و المتبرع بها	تعميم وزارة العدل		623
43/ت /29	1413/4/1 هـ	الوقوف على العقار المباع قبل إجراء الإفراغ	تعميم وزارة العدل		147
ت/8/185	1414/7/23 هـ	أهل الخبرة في تقدير تعويضات نزع الملكية	تعميم وزارة العدل		105
840/ت/13	1416/8/24 هـ	توثيق الرهونات وفكها من اختصاص كتابات العدل الأولى	تعميم وزارة العدل		249
ت/13/1107	1418/9/5 هـ	توزيع الاختصاص والإشراف المكاني للدوائر البلدية	تعميم وزارة العدل		457
1124/ت/13	1418/10/25 هـ	اختصاص كتابات العدل الأولى في التنازل عن النصيب من الإرث العقاري	تعميم وزارة العدل		364
7140	1374/9/18 هـ	الإجراءات التنفيذية لتسلم البلديات ملكية الأراضي البيضاء	تعميم وزارة المالية		463
19813/5	1390/12/21 هـ	تصفية استهلاك الكهرباء والماء	تعميم وزارة المالية		944
50121	1425/8/15 هـ	بخصوص مواقع المساجد ومرافقها والمشروعات الوقفية للمساجد في المخططات السكنية	تعميم وزير البلديات بالنيابة		623
54559	1414/7/13 هـ	صلاحية الأمارة في تخصيص الأراضي للصالح العام	تعميم وزير الداخلية	معمم بوزارة العدل برقم 8/189ت في 1414/8/4 هـ	463
5793	1386/5/1 هـ	طلب بعض أمراء الهجر تحديد هجرهم	تعميم وزير الداخلية للإمارات	معمم بوزارة العدل رقم 3/1442م في 1386/5/30 هـ	460
3س/10536	1395/8/23 هـ	مخالفة نظام تملك غير السعوديين	تعميم وزير الدولة للشئون الداخلية		163
ت/1/35	1400/4/9 هـ	تاريخ قبول توثيق التملك لأبناء مجلس التعاون الخليجي	تعميم وزير العدل		139
ت/12/162	1396/8/12 هـ	ضرورة ذكر تاريخ إحياء الأرض في الصك	تعميم وزير العدل		272
ت/12/32	1397/3/2 هـ	ذكر تسلسل المبايعات عند طلب إصدار حجة الاستحكام	تعميم وزير العدل		272
2460/ت/13	1425/5/25 هـ	اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل	تعميم وزير العدل		355

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
4/1869	1392/5/3 هـ	عدم جواز إعادة التقدير للعقار الذي سيجري نزع ملكيته للمنفعة العامة	تعميم وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات		557
5/108	1393/3/18 هـ	ضرورة تقدير أقيام المنشآت العائدة للدولة عند الرغبة في نزع ملكيتها لأي مشروع تابع للبلدية	تعميم وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات		557
5/9102/وف	1424/2/10 هـ	بشأن مشاريع الدواجن المتاخمة للمناطق السكنية	تعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية بالنيابة		1059
4/39306/وف	1423/7/23 هـ	بشأن دراسات التربة للمخططات السكنية	تعميم وكيل وزارة البلديات للشئون الفنية		791
12/126/ت	1395/6/6 هـ	طلبات حجج الاستحكام التي يتقدم بها أصحابها إلى المحاكم على أراضي بيضاء كلها أو جزء منها	تعميم وكيل وزارة العدل		706
495	1404/3/22 هـ	حماية الخط الحديدي الحجازي	خطاب وزير المواصلات	معمم بوزارة العدل برقم 75/12/ت في 1404/4/21 هـ	432
2643/6/8	1369/1/14 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1369 هـ	خطاب الديوان العالي	جريدة أم القرى عدد1285 في 1369/1/20 هـ ص 3.	126
7395	1391/3/28 هـ	تحديد محارم الأملاك من اختصاص المحكمة ولكل حالة اعتباراتها	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 3/177/ت في 1391/10/12 هـ	638
9527	1391/5/28 هـ	حجج استحكام الأراضي الزراعية خارج حدود القرى والمدن	خطاب المقام السامي	الموجه لمعالي وزير العدل	448
3/16902/ك	1391/8/9 هـ	حالة تلمس المواطنين لحاجتهم بعض المرافق وطلب تخصيصها	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 2/144/ت في 1391/9/1 هـ	1094
1860/92	1392/4/22 هـ	ناظر أوقاف آل سعود	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 2/81ت في 1392/5/6 هـ.	619
295/م ق	1404/2/4 هـ	إجراءات ما ينتزع لمصلحة الشوارع العامة من العقار العائد للقصار أو الغائبين أو المعتوهين	خطاب المقام السامي		563
7448	1395/3/6 هـ	آلية إصدار حجج استحكام على الأراضي البعلية	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 3/77/ت في 1395/4/15 هـ	703
22032	1398/9/22 هـ	توضيح رقم المخطط والقطعة في كل صك	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/188ت في 1398/10/18 هـ	274
3/ح/9978	1400/4/23 هـ	الأراضي اللازمة للمواد الخام	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/74/ت في 1400/5/29 هـ	647
2/4997	1400/7/17 هـ	إيقاف الإقطاع والمنح	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/107/ت في 1400/8/10 هـ.	698
8/2023	1400/11/22 هـ	شقق الإسكان، تملك حق الانتفاع وليس الرقبة	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/27/ت 1401/2/24 هـ	664
9951/4	1401/5/2 هـ	اخذ الإذن المسبق عند الإحداث في أملاك الغير	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/78/ت في 1401/5/15 هـ	652
20941	1401/9/13 هـ	التنسيق مع وزارة العدل في حالة اختصار أي مسجد قديم وإقامته من جديد	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 12/184/ت في 1401/11/7 هـ	628
1584	1402/1/22 هـ	صكوك المنشآت العسكرية	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 41/12 ت في 1403/3/25 هـ	465
295/م ق	1404/2/4 هـ	زيادة مساحة الأرض بقصد التوسع	خطاب المقام السامي	موجه لصاحب لسمو وزير الداخلية	562
4/1258/م	1404/4/26 هـ	شروط منح القروض الزراعية على الأراضي البيضاء	خطاب المقام السامي	موجه أصلا لوزارة المالية والاقتصاد الوطني ونسخة منه لوزارة العدل	699
4/1604/م	1404/5/20 هـ	الأوقف المحكرة وغير المحكرة من اختصاص المحاكم الشرعية	خطاب المقام السامي	مبني على قرار مجلس هيئة كبار العلماء رقم 96 في 1402/11/6 هـ	620
8/1705	1404/8/5 هـ	عدم إخراج حجج الاستحكام على الأراضي إلا بعد التأكد من إحيائها	خطاب المقام السامي.	معمم بوزارة العدل برقم 183/12/ت في 1404/11/3 هـ	276
5/332/م	1405/3/7 هـ	مسؤولية كل من وزارة الزراعة والبلديات في تنفيذ الرفع المساحي للأراضي	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 76/12 ت في 1405/4/24 هـ	84
4/571/ن	1405/3/26 هـ	إقامة منازل على ارض غير مملوكة	خطاب المقام السامي	موجه لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية	483
4/1471/م	1405/7/3 هـ	تسجيل صكوك المساجد كما هو الحال مع جميع المرافق الحكومية	خطاب المقام السامي		622
8/1182	1405/7/5 هـ	التعدي على أراضي الغابات	خطاب المقام السامي	موجه لسمو وزير الداخلية	705
8/1950	1405/12/21 هـ	اختصاصات الوزارات المعنية في توثيق وضبط الصكوك والافراغات	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 24/12/ت في 1406/2/7 هـ	666
4/442/م	1406/3/6 هـ	حكم اختزال جزء من أرض المسجد القديم عند هدمه وإعادة بنائه	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 86/12/ت في 1406/4/26 هـ	625

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
1584/4/م	1406/9/17 هـ	استمرار العمل بألية حجج الاستحكام على الأراضي البعلية	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 77/12/ت في 1407/2/11 هـ	703
1105/م	1410/5/21 هـ	حالة نزع ملكية المسجد أو بيعه	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/91 في 1410/6/5 هـ	624
7/8/49553	1410/7/29 هـ	مراجعة أهالي القرى و الهجر لكتابات عدل ومحاكم المدن الرئيسة التابعة لها	خطاب أمير منطقة الرياض	معمم بوزارة العدل برقم 8/140ت في 1410/9/5 هـ	462
1/337	1398/5/24 هـ	حملية المواقع والمباني الأثرية	خطاب رئيس المجلس الأعلى للآثار		432
17494	1389/9/4 هـ	تحديد أحرام الطرق من اختصاص وزارة المواصلات	خطاب رئيس الوزراء	الموجه لسماحة رئيس القضاة	577
109/7/4/ر	1413/9/2 هـ	حق مواطني دول مجلس التعاون الطبيعيين في تملك العقار	خطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/134 في 1414/3/22 هـ	147
1/1213	1403/10/ هـ	فك الرهن عن العقار المرهون	خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى بالنيابة	معمم بوزارة العدل برقم 12/182/ت في 1403/11/12 هـ	247
591	1390/1/10 هـ	توثيق القروض البنكية	خطاب رئيس مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 3/20/ت في 1390/2/13 هـ	245
19522	1391/9/15 هـ	تقدير الأضرار جراء استقطاع أحرام السكك الحديد	خطاب رئيس مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 3/178/ت في 1391/10/13 هـ	581
5540	1395/2/16 هـ	إجراءات استخراج صكوك تملك خطوط السكة الحديد	خطاب رئيس مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/56/ت في 1395/3/24 هـ	580
20131	1403/8/23 هـ	بشأن وضع المنازل الآيلة للسقوط	خطاب رئيس مجلس الوزراء	موجه لمعالي وزير الشئون البلدية والقروية	1035
1261	1403/9/9 هـ	عدم تسمية المشاريع التجارية العقارية بالأسماء الملكية	خطاب رئيس مجلس الوزراء		23
28607	1403/12/20 هـ	الإذن باستبدال الأوقف من صلاحية مجلس الأوقاف	خطاب رئيس مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 33/12/ت في 1404/2/29 هـ.	613
3/1461	1380/3/23 هـ	التعليمات الخاصة بالأحياء الموات	خطاب سماحة رئيس القضاة		700
1/3809/ب	1411/5/18 هـ	إشعار البنك الزراعي عن رغبة المقترض نقل ملكية الأرض للغير	خطاب مدير عام البنك الزراعي	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/57 في 1411/5/28 هـ	249
4869	1407/3/15 هـ	انتقال ملكية العقار الممول بقرض من صندوق التنمية العقارية	خطاب مدير عام صندوق التنمية العقاري	معمم بوزارة العدل برقم 58/12/ت في 1407/4/5 هـ	200
10697/6	1407/6/19 هـ	طريقة إفراغ العقار الممول بقرض تمويل بناء من صندوق التنمية العقارية	خطاب مدير عام صندوق التنمية العقاري	معمم بوزارة العدل رقم 122/12/ت في 1407/7/4 هـ	200
9778	1407/6/6 هـ	بقاء الرهن على العين المرهونة حتى في حالة البيع	خطاب مدير عام صندوق التنمية العقارية	معمم بوزارة العدل رقم 117/12/ت في 1407/6/27 هـ	248
32262	1410/9/21 هـ	صكوك التملك أهميتها وحصانتها	خطاب مدير عام صندوق التنمية العقارية	معمم بوزارة العدل برقم 12/ت/160 في 1410/10/27 هـ	267
5958	1399/8/7 هـ	تحديد نسب استهلاك المباني والإنشاءات الجاهزة التصنيع	خطاب مدير عام مصلحة الزكاة والدخل		36
م ح/97/124/أد	1418/3/8 هـ	توثيق قروض رهونات موظفي شركة الزيت العربية	خطاب ممثل مجلس إدارة شركة الزيت العربية المحدودة	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت 1072 في 1418/6/17 هـ	248
1326/4/م	1408/7/10 هـ	أراضي الخدمات والمرافق العامة لما خصصت له	خطاب نائب رئيس مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 8/152/ت في 1408/8/10 هـ	1093
901	1398/1/11 هـ	عدم جواز إقطاع مساحات كبيرة	خطاب نائب رئيس مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/17/ت في 1398/1/21 هـ.	661
4/3311	1390/10/17 هـ	نسخ المخططات عدد ثلاث	خطاب نائب وزير الداخلية		791
24813	1393/7/11 هـ	تعيين حدود الأرض بمعالم لمنع تكرار وقوف هيئات النظر	خطاب نائب وزير الداخلية	معمم بوزارة العدل برقم 2/204/ت في 1393/9/5 هـ	103
34075/17	1393/9/27 هـ	تحديد معالم الأرض على حساب المستفيد منها	خطاب نائب وزير الداخلية	معمم بوزارة العدل برقم 2/250/ت في 1393/11/1 هـ.	104
5/181	1394/6/12 هـ	الرفع لوزارة الحج والأوقاف عن كل مسجد يراد بناؤه	خطاب نائب وزير الداخلية التعميمي	معمم بوزارة العدل برقم 2/121/ت في 1394/7/3 هـ.	629
5/84	1395/2/20 هـ	إجراءات إفراغ أراضي المرافق بالمخططات تبعا لملكيتها	خطاب نائب وزير الداخلية التعميمي على	معمم بوزارة العدل برقم 12/53/ت في 1395/3/18 هـ.	1093

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
1/4/12948	1385/10/19 هـ	ضريبة مبيعات العقار على الأجانب	البلديات خطاب وزير المالية	الموجه لسماحة رئيس القضاة	38
5462	1406/11/19 هـ	المقاييس القديمة ومعادلتها بوحدات القياس الدولية	خطاب وزير التجارة		85
17/س/1157	1394/5/1 هـ	اختصاص وزارة الداخلية بإخلاء العقار	خطاب وزير الداخلية		131
8765	1393/7/6 هـ	ادعاء تملك أراضي الثروات المعدنية	خطاب وزير الداخلية	معمم بوزارة العدل برقم 2/165/ت في 1393/7/23 هـ	652
2/4/8/405	1400/3/16 هـ	أحرام ميادين الرملية والمنشآت العسكرية	خطاب وزير الدفاع والطيران	معمم بوزارة العدل برقم 12/36ت في 1400/4/14 هـ	439
11118/5	1394/6/9 هـ	بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر	خطاب وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني	معمم بوزارة العدل برقم 126/2 ت في 1394/7/10 هـ	468
17296/11	1402/3/17 هـ	ضرورة تعيين وبيان معالم الأرض في حالات النزاع بين الجماعات	خطاب وزير الزراعة والمياه	معمم بوزارة العدل برقم 12/50 ت في 1402/4/7 هـ	104
45745	1402/7/19 هـ	وحدات القياس المساحية المعتمدة للأراضي الزراعية	خطاب وزير الزراعة والمياه	معمم بوزارة العدل برقم 12/107/ت في 1402/8/8 هـ	82
72340/4/1	1412/11/8 هـ	حالة تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية	خطاب وزير الزراعة والمياه	وخطاب وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 30599 في 1412/10/19 هـ والمعممين بوزارة العدل برقم 12/ت/138 في 1212/12/2 هـ	670
5/6	1396/7/4 هـ	الاعتداءات على الأراضي الحكومية البيضاء المحيطة بالمدن	خطاب وزير الشئون البلدية والقروية	موجهة لمعالي وزير الاعلام	482
4130	1400/11/7 هـ	الرجوع للبلدية في حالة تقسيم الأرض المورثة	خطاب وزير الشئون البلدية والقروية	معمم بوزارة العدل برقم 12/22/ت في 1401/2/15 هـ	809
3/1112	1406/5/16 هـ	مسؤولية بيان المساحات والأطوال للأراضي الخاصة	خطاب وزير الشئون البلدية والقروية	معمم بوزارة العدل برقم 118/12/ت في 1406/6/15 هـ	77
4/3094/وف	1410/5/19 هـ	عدم وضع الأختام على الصكوك من غير مرجعها	خطاب وزير الشئون البلدية والقروية	معمم بوزارة العدل برقم 12/ت/96 في 1410/6/16 هـ	267
2/294/ش	1396/8/28 هـ	صرف التعويض جراء خط التنظيم عن العقارات المرهونة	خطاب وكيل وزارة الشئون البلدية		195
6/4236	1400/10/7 هـ	المبايعات والمصالحات على الأراضي الحكومية البيضاء المخالفة للأنظمة	سمو وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة	معمم بوزارة العدل برقم 12/135ت في 1400/11/4 هـ	273
3/2868	1400/11/2 هـ	اعتبار المخطط الواقع به المرفق إذنا بتنفيذه باسم أملاك الدولة	خطاب وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة	معمم بوزارة العدل برقم 12/157/ت في 1400/12/26 هـ	268
10535	1385/8/29 هـ	تعليمات شراء الممتلكات العقارية باسم الدولة	خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني	معمم بوزارة العدل رقم 4/6م في 1386/1/3 هـ	913
1453/12	1393/1/26 هـ	أمانات وقيم نزع الملكية	خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني	موجه لامين مدينة الرياض	556
2355/5	1405/8/7 هـ	إدارة ممتلكات الغائبين والأجانب من اختصاص مصلحة أملاك الدولة	خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني	معمم بوزارة العدل برقم 12/166ت في 1405/9/7 هـ	166
133/5	1401/1/8 هـ	التعويض عن الأنقاض المعترضة إقامة المشاريع الحكومية	خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني		562
15949/4	1400/8/23 هـ	رسم 10% على بيع عقارات غير السعودي	خطاب وكيل وزارة المالية		39
2/5/8958	1382/11/23 هـ	ملكية الرقبة باسم مصلحة أملاك الدولة فيما تخصص المنفعة للجهة المنتفعة	خطاب وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني	معمم بوزارة العدل برقم 3/81 في 1383/1/7 هـ	467
1/5/9431	1384/7/29 هـ	مدراء المالية مسئولين عن أملاك الدولة بالمناطق النائية	خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني بالنيابة	معمم بوزارة العدل برقم 3/2206 م في 1384/9/18 هـ	466
1038	1386/3/8 هـ	العمل بوحدات النظام العشري	خطاب وكيل وزارة التجارة والصناعة		81
7877 /ص	1398/9/18 هـ	موافقة وزارة الصناعة على رهن المصانع والمباني المقامة على الأراضي الصناعية	خطاب وكيل وزارة الصناعة والكهرباء لشئون الصناعة	معمم بوزارة العدل برقم 12/185/ت في 1398/10/15 هـ	247
2/13297	1393/9/3 هـ	يجب إيضاح الشارع أو الطريق المعبد في حالة طلب حجة استحكام	خطاب وكيل وزارة المواصلات	معمم بوزارة العدل برقم 12/234/ت في 93/10/9 هـ	274

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
8/441 4/ب/4716	1406/3/29 هـ 1406/4/10 هـ	الاعتبار بالتسمية الأصلية والشهرة للأعلام والأعيان عند إصدار الصكوك والتوثيق	خطاب المقام السامي	معمم بوزارة العدل برقم 110/12/ت في 1406/6/8 هـ.	523
214	1377/8/27 هـ	تفعيل الإحياء الشرعي خلال مهلة محددة	فتوى سماحة رئيس القضاة		702
1832	1380/9/12 هـ	دعوى البعل لا تثبت به الملكية	فتوى سماحة رئيس القضاة		703
3/424	1388/3/5 هـ	السبق والأحقية في الإحياء	فتوى سماحة رئيس القضاة		705
1000	1424/2/14 هـ	ضوابط تجزئة القطع والمباني السكنية	قرار وزير الشئون البلدية والقروية		809
1/401	1403/4/11 هـ	تعديل الحدود والأطوال	قرار اللجنة المؤلفة من التفتيش القضائي		83
134	1395/10/15 هـ	عدم جواز نقل الوقف إلى خارج المملكة	قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى	معمم بوزارة العدل برقم 12/3ت في 1396/1/4 هـ	618
122	1398/4/20 هـ	الصُبرة	قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى		622
158	1398/5/23 هـ	توثيق الرهونات الخاصة بصندوق التنمية الصناعية	قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى	معمم من وزارة العدل برقم 12/99/ت في 1398/6/2 هـ.	246
52	1393/2/24 هـ	أقيام ما نزع ملكيته من عقارات القصار أو الغائبين أو المعتوهين أو الوقف وان لا تسحب إلا بعد وجود البدل والإذن بشرائه	قرار الهيئة القضائية العليا	معمم بوزارة العدل برقم 12/146/ت في 1398/7/16 هـ	616
261	1393/9/7 هـ	حجج الاستحكام لعموم القبيلة	قرار الهيئة القضائية العليا	بالاستناد إلى الأمر السامي رقم 6011 في 1386 /3/13 هـ	460
150	1395/4/5 هـ	توثيق الرهون التي يقدمها المقترضون لصندوق التنمية العقاري	قرار الهيئة القضائية العليا	معمم بوزارة العدل برقم 12/95/ت في1395/4/27 هـ	246
186	1395/4/22 هـ	حالات وضع اليد على أراضي البلديات	قرار الهيئة القضائية العليا	معمم بوزارة العدل برقم 12/29ت في 1396/2/3 هـ	480
94	1407/1/5 هـ	قواعد إجراءات ضبط وإثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها	قرار سمو وزير الداخلية	معمم برقم 5/62 في 1407/3/13 هـ	1051
10/ك/و/2/دف	1410/4/24 هـ	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية	قرار مجلس الدفاع المدني	جريدة أم القرى عدد 3287 في 1410/5/17 هـ	989
10196	1360/6/25 هـ	إعفاء الأراضي الأميرية لتحكيرها للزراعة من الرسوم	قرار مجلس الشورى	جريدة أم القرى عدد 873 في 1360/8/21 هـ ص1	704
136	1369/10/23 هـ	تسهيلات بيع الأراضي الحكومية المحكرة	قرار مجلس الشورى		621
159	1396/7/15 هـ	الاقتراض على أراضي الوقف والحكر وإجراء الرهن عليها	قرار مجلس القضاء الأعلى		195
84/4/210	1403/11/7 هـ	الأصل في الأرض المقطعة الإباحة فإذا أقطعت ثم تركت حتى تصير مواتا عادت إلى الإباحة	قرار مجلس القضاء الأعلى	مؤيد بالقرار الشرعي رقم 1/72في 1402/7/1 هـ	701
22/4/94	1401/6/1 هـ	وقف التصرف في الأملاك في حالة نزاع أو تحقيق	قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة	معمم بوزارة العدل برقم 12/113ت في 1401/7/5 هـ	464
15/م/74	1402/4/7 هـ	مدة الإحياء الشرعي	قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة		697
42/314	1416/4/10 هـ	نزع العقار لمصلحة الشركات	قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة	معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/803 في 1416/5/24 هـ	563
19	1394/1/14 هـ	تعليمات تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر	قرار مجلس الوزراء		128
13	1406/1/9 هـ	تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة	قرار مجلس الوزراء		445
448	1380/9/8 هـ	أجور صيانة ممتلكات الدولة	قرار مجلس الوزراء	معمم بخطاب رئاسة مجلس الوزراء برقم 19469 في 1380/9/14 هـ	941
203	1382/3/26 هـ	لجنة استئجار المباني الحكومية وتقدير أجرتها	قرار مجلس الوزراء		103
777	1383/12/18 هـ	أجور العقارات لعام 1384 هـ	قرار مجلس الوزراء		127
977	1388/7/3 هـ	إيضاح حول المادة 31 من نظام الطرق والمباني	قرار مجلس الوزراء		756
130	1389/4/2 هـ	مرجعية أعضاء هيئات النظر	قرار مجلس الوزراء		103
569	1390/6/8 هـ	تعليمات تطبيق المادتين 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 2/92/ت في 1390/7/16 هـ.	337
1083	11، 1390/11/12 هـ	المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور حالة الأرض مساحتها اقل من 5 هكتارات	قرار مجلس الوزراء		681

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
1323	1392/3/15 هـ	حقوق الانتفاع من المسايل	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 4/2/ت في 1393/1/15 هـ	636
317	1392/4/1 هـ	التعليمات الخاصة بهيئات النظر	قرار مجلس الوزراء		99
811	1392/7/28 هـ	من لوائح نظام مصالح المياه والمجاري	قرار مجلس الوزراء		1067
1164	1392/11/8 هـ	القواعد الجديدة لاستئجار مرافق الدولة	قرار مجلس الوزراء	معمم بخطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 20352 في 1392/11/25 هـ.	941
1235	1392/11/8 هـ	تحديد الحد الأعلى من المساحة	قرار مجلس الوزراء		682
1270	1392/11/12 هـ	تعديل المادتين 21 و 23 من نظام الطرق والمباني	قرار مجلس الوزراء		
56	1393/1/22 هـ	حالة نزع الملكية لصالح توسعة شارع أو فتح شارع	قرار مجلس الوزراء		557
74	1393/1/29 هـ	تفسير المادة ثالثا من نظام تملك نظام تملك غير السعوديين للعقار	قرار مجلس الوزراء		160
589	1393/5/5 هـ	إيضاح حول المادتين التاسعة والحادية عشر الأراضي التي لم يتم إحياؤها، أو لا يمكن إحياؤها، والأراضي غير المحددة	قرار مجلس الوزراء		684
1492	1393/12/29 هـ	أجور العقارات لعام 1394 هـ	قرار مجلس الوزراء	معمم من مصلحة أملاك الدولة برقم 387/5 في 1394/1/7 هـ	128
367	1394/3/11 هـ	أسس وقواعد عرض الطريق	قرار مجلس الوزراء		436
542	1394/4/23 هـ	الاستثناءات الواردة في نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة	قرار مجلس الوزراء		161
1491	1394/9/23 هـ	مرجعية أملاك الدولة في المناطق النائية	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 2/226/ت في 1394/11/24 هـ	466
530	1395/5/3 هـ	قواعد تنظيم الإقراض	قرار مجلس الوزراء		193
640	1395/5/24 هـ	إيضاح حول المادة السادسة من نظام توزيع الأراضي البور	قرار مجلس الوزراء		683
1335	1395/9/18 هـ	يجوز الإقراض للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة	قرار مجلس الوزراء		193
17	1396/1/5 هـ	رفع قيمة القرض الذي يقدم من قبل الصندوق للعمارات أو المجمعات السكنية	قرار مجلس الوزراء		194
1079	1396/6/22 هـ	إقرار نظار الوقف بالبيع أو الاستبدال أمام القاضي صاحب الإذن	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/165ت في 1396/8/20 هـ	618
1250	1396/7/16 هـ	الإقطاع يفيد التملك	قرار مجلس الوزراء		673
983	1396/9/15 هـ	ممتلكات الدولة تسجل بمصلحة أملاك الدولة	قرار مجلس الوزراء		269
1834	1396/11/8 هـ	شرط إذن القاضي للاقتراض للبناء على الأرض الموقوفة	قرار مجلس الوزراء		196
602	1397/4/24 هـ	إخلاء المستأجر للمنزل فور انتهاء البيت الذي بناه بقرض من الصندوق	قرار مجلس الوزراء		201
101	1398/1/17 هـ	الحد الأعلى للقرض وتصنيف المدن والقرى في ثلاث فئات	قرار مجلس الوزراء		196
285	1398/2/27 هـ	الحصول على تأكيد من دائرة الأوقاف قبل إصدار حجة استحكام لأي عقار	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/62ت في 1398/3/28 هـ	613
334	1398/3/7 هـ	لائحة تنظيم المكاتب العقارية	قرار مجلس الوزراء		17
429	1398/5/17 هـ	صلاحية وزير المواصلات إنقاص حرم السكة الحديد إلى 50 مترا	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/140/ت في 1398/7/14 هـ.	579
433	1398/5/24 هـ	تنظيم الطرق الزراعية والحقوق المترتبة عليها	قرار مجلس الوزراء		575
437	1398/6/1 هـ.	الشروط الواجب توفرها في المتقدمين للحصول على أراضي المنح	قرار مجلس الوزراء		662
477	1398/8/5 هـ	حالة بيع عقار الأجنبي من قبل بيت المال	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 13/47/ت في 1401/4/3 هـ	164
472	1398/8/28 هـ	إجراءات بيع أموال الوقف والقصار	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/178ت في 1398/9/22 هـ	615
14	1399/1/18 هـ	أجارات العقارات للأعوام 94- 1399 هـ	قرار مجلس الوزراء		129
46	1399/2/10 هـ	التعويض لمن يملكون صكوكا شرعية تفيد التملك صادرة قبل عام 1390 هـ	قرار مجلس الوزراء		556
115	1399/5/19 هـ	تعديل المادة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم 101 وتاريخ 1398/1/17 هـ	قرار مجلس الوزراء		197
51	1400/3/18 هـ	اعتبار الأثر الايجابي على الأراضي المنزوعة لصالح مشاريع الطرق	قرار مجلس الوزراء		559
221	1400/12/26 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1400 هـ	قرار مجلس الوزراء	نشر بجريدة أم القرى العدد 2842 في 1400 هـ.	131
25	1401/2/15 هـ	المحافظة على المعالم التاريخية والمدن والإحياء القديمة	قرار مجلس الوزراء		432

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
59	1401/4/19 هـ	إلغاء شرط تخصيص الانتفاع ومدته من شروط الحصول على المنحة	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 12/149/ت في 1401/8/19 هـ	668
110	1401/6/29 هـ	رفع الحد الأدنى للقرض	قرار مجلس الوزراء		201
210	1401/10/18 هـ	استئجار الشركات للمباني داخل المدن الرئيسية لغرض السكن والمكاتب	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة الداخلية برقم 12/195/ت في 1401/11/24 هـ	485
32	1402/1/27 هـ	الإقراض للنساء في حالات	قرار مجلس الوزراء		201
3	1403/1/1 هـ	لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة	قرار مجلس الوزراء	جريدة أم القرى عدد 2949 في 1403/3/30 هـ	453
7/د/21149	1403/9/8 هـ	ضوابط الإعلان عن المساهمات العقارية	قرار مجلس الوزراء		221
38	1404/2/10 هـ	كيفية حساب التعويض في حال اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 73/12/ت في 1404/4/19 هـ	560
206	1404/9/12 هـ	التعديات على الأراضي الحكومية	قرار مجلس الوزراء		479
204	1404/9/12 هـ	تعليمات الطرق البينية للأراضي الزراعية	قرار مجلس الوزراء		575
167	1405/8/16 هـ	المبالغ التي صرفت زيادة على المبلغ المتفق عليه لبعض المقرضين	قرار مجلس الوزراء		202
205	1405/10/20 هـ	تشكيل اللجنة الوزارية للتفاعل مع التنظيم "الصادر في الدورة الخامسة	قرار مجلس الوزراء		143
33	1406/1/30 هـ	توزيع وحدات الإسكان مقابلا لنزع ملكيات الأحياء	قرار مجلس الوزراء		202
155	1406/7/21 هـ	قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات بمدن المملكة وقراها	قرار مجلس الوزراء		521
153	1407/7/9 هـ	التعديل الأول على شروط منح الأراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 437 بتاريخ 1398/6/1 هـ	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 149/12/ت في 1407/8/10 هـ	669
153	1408/6/17 هـ	إلغاء تعليمات الطرق البينية للأراضي الزراعية	قرار مجلس الوزراء		576
25	1409/2/29 هـ	لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية	قرار مجلس الوزراء		1011
130	1409/7/28 هـ	تسليم مشاريع الإسكان لصندوق التنمية العقارية	قرار مجلس الوزراء		202
76	1411/5/9 هـ	شروط الواجب توافرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/58 في 1411/6/6 هـ	667
76	1411/5/9 هـ	التعديل الثاني على شروط منح الأراضي	قرار مجلس الوزراء	معمم بوزارة العدل برقم 8/ت/ 58 في 1400/6/6 هـ	664
88	1415/7/17 هـ	تنظيم تملك مواطني مجلس التعاون الصادر في الدورة 14 - 1415 هـ	قرار مجلس الوزراء		149
72	1419/3/26 هـ	وحدة تبادل معلومات التخطيط العمراني بدول مجلس التعاون	قرار مجلس الوزراء		427
46	1420/2/30 هـ	إدراج منشآت مدينة الملك عبدالعزيز ضمن مرافق الدولة	قرار مجلس الوزراء		1050
105	1420/6/24 هـ	إجراءات بيع أراضي الجهات الحكومية	قرار مجلس الوزراء		912
42	1421/2/11 هـ	نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها	قرار مجلس الوزراء		1061
117	1421/5/14 هـ	المقابل المادي جراء استغلال الثروات الطبيعية	قرار مجلس الوزراء		648
136	1421/6/6 هـ	إدارات تنمية الاستثمارات البلدية	قرار مجلس الوزراء		937
27	1422/1/22 هـ	إعادة النظر في تحديد أحرام الطريق	قرار مجلس الوزراء		576
42	1422/2/6 هـ	الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران	قرار مجلس الوزراء		1001
133	1422/5/2 هـ	إنشاء الهيئة العامة للمساحة	قرار مجلس الوزراء		
174	1422/6/15 هـ	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	قرار مجلس الوزراء		759
189	1422/6/29 هـ	لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات	قرار مجلس الوزراء		573
218	1422/8/6 هـ	لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية	قرار مجلس الوزراء		1009
235	1422/8/27 هـ	نظام الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية	قرار مجلس الوزراء	جريدة أم القرى عدد 3874 في 1422/10/20 هـ	529
115	1424/5/7 هـ	ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها	قرار مجلس الوزراء		1047
76	1425/3/7 هـ	تعديل شروط منح الأراضي التي توزعها البلديات	قرار مجلس الوزراء		669
175	/9/18	قواعد تحديد النطاق العمراني	قرار مجلس الوزراء		451
5/م/1539	1398/1/17 هـ	تملك العقار ومزاولة التجارة لأبناء البحرين والإمارات وقطر والكويت المقيمين في المملكة	قرار نائب رئيس مجلس الوزراء		137
2/63	1387/4/5 هـ	العبرة بالقصد في الشروع في حفر بئر	قرار هيئة التمييز بنجد والشرقية		706
25	1394/8/21 هـ	الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود	قرار هيئة كبار العلماء	معمم بوزارة العدل رقم 12/60/ت في 1395/3/26 هـ	130

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
44	1396/4/13 هـ	مسألة الشفعة بالمرافق الخاصة	قرار هيئة كبار العلماء	معمم بوزارة العدل برقم 12/161/ت في 1396/8/12 هـ	661
1474	1421/8/12 هـ	اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة	قرار وزير التجارة		969
1704	1398/5/16 هـ	اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية	قرار وزير التجارة		19
802	1414/7/6 هـ	لائحة تنظيم مكاتب المساحة الأرضية	قرار وزير التجارة	جريدة أم القرى عدد 3487 في 1414/7/25 هـ	69
1	1417/1/2 هـ	تنظيم استلام المبالغ النقدية.	قرار وزير التجارة		
1125	1419/9/8 هـ	اشتراطات الموقع لإنشاء مراكز المعارض	قرار وزير التجارة	جريدة أم القرى عدد 3732 في 1419/10/12 هـ.	841
5966	1424/12/2 هـ	ضوابط طرح المساهمات العقارية	قرار وزير التجارة والصناعة		151
1678	1395/4/30 هـ	لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية	قرار وزير الدولة للشؤون الداخلية		161
34931	1399/10/27 هـ	اللائحة التنفيذية لنظام الغابات والمراعي	قرار وزير الزراعة والمياه		713
5/1332	1404/5/7 هـ	اللوائح الداخلية للجان العامة والمحلية لتنمية وتطوير قرى المملكة	قرار وزير الشئون البلدية والقروية		471
64129	1423/12/21 هـ	اختصاص إدارة المساحة بأعمال إنتاج الخرائط لتفصيلية لمدن وقرى المملكة	قرار وزير الشئون البلدية والقروية		80
4	1420/1/18 هـ	تعديل لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني	قرار وزير الصناعة والكهرباء		1081
1579	1398/11/20 هـ	القواعد التفصيلية لتسجيل الملكية لمواطني دول مجلس التعاون	قرار وزير العدل		138
1993	1410/11/25 هـ	جمع وحفظ وثائق الثروة العقارية	قرار وزير العدل	معمم بوزارة العدل برقم 56/8/ت في 1412/4/23 هـ	266
651	1401/12/29 هـ	تحديد الأماكن البعيدة عن العمران	قرار وزير العمل والشئون الاجتماعية	جريدة أم القرى عدد 2892 في 1402/1/24 هـ	484
89	1402/3/10 هـ	تحديد اشتراطات ومواصفات مساكن العمال في الأماكن البعيدة	قرار وزير العمل والشئون الاجتماعية	جريدة أم القرى عدد 2903 وتاريخ 1402/4/11 هـ.	997
4885	1394/10/29 هـ	اللائحة التنفيذية لصندوق التنمية العقارية	قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني		205
343/3	1400/1/23 هـ	لائحة الإعفاء والخصم الإضافي	قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني		201
4180/3	1402/8/6 هـ	لائحة قروض الاستثمار التجاري	قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني		201
	1399/7/22 هـ	لائحة إجراءات ضبط المخلفات وإثباتها وتوقيع العقوبات لنظام الغابات والمراعي	محضر اجتماع	بين وزيري الداخلية والزراعة والمياه	719
م/21	1392/5/20 هـ	نظام التعدين المعدل	مرسوم ملكي	بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 396 وتاريخ 1392/5/14 هـ	109
م/22	1398/5/3 هـ	نظام الغابات والمراعي	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 2743 في 1398/11/4 هـ	709
م/17	1382/3/18 هـ	نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة	مرسوم ملكي		1053
29	1383/9/12 هـ	من نظام المعايرة والمقاييس	مرسوم ملكي		81
م/26	1388/7/6 هـ	نظام توزيع الأراضي البور	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 2250 في 1388/9/16 هـ	681
م/22	1390/7/12 هـ	نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى رقم 2340 في 1390/7/24.	157
م/64	1392/11/15 هـ	نظام التصرف في العقارات البلدية	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى، عدد 2454 في 1392/12/1 هـ	899
م/65	1392/11/16 هـ	نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 2454 في 1392/12/1 هـ	551
م/23	1394/6/11 هـ	نظام صندوق التنمية العقارية	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 2531 في 1394/6/15 هـ	189
م/5	1397/2/21 هـ	نظام البلديات والقرى	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 2662 وتاريخ 1397/2/23 هـ	513
م/47	1403/7/13 هـ	إيجار الوحدات العقارية بالمطارات "من نظام تعرفة الطيران المدني"	مرسوم ملكي		938

الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
م/55	1405/10/27 هـ	تنظيم تملك العقارات لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادر في الدورة الخامسة - 1405 هـ	مرسوم ملكي		141
م/62	1405/12/20 هـ	نظام حماية المرافق العامة	مرسوم ملكي	مبني على قرار مجلس الوزراء رقم 225 وتاريخ 1405/11/21 هـ	1043
أ/92	1412/8/27 هـ	من نظام المناطق	مرسوم ملكي	حسب الصيغة المعدلة بالأمر الملكي رقم أ/21 وتاريخ 1414/3/30 هـ	447
م/15	1421/4/17 هـ	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 3806	167
م/21	1421/5/20 هـ	نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية	مرسوم ملكي		365
م/8	1422/2/15 هـ	تنظيم تملك مواطني مجلس التعاون الصادر في الدورة 20-1420 هـ	مرسوم ملكي		153
م/6	1423/2/11 هـ	نظام التسجيل العيني للعقار	مرسوم ملكي		281
م/5	1423/2/11 هـ	اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها	مرسوم ملكي		321
م/ 10	1424/3/10 هـ	تعديل المادة العاشرة من نظام توزيع الأراضي البور	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 3943 في 29 ربيع الأول 1424 هـ	685
م/15	1424/3/11 هـ	نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار	مرسوم ملكي	والمبلغ بتعميم صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء البرقي رقم8/ب/12662 وتاريخ 1424/3/17 هـ	567
م/75	1424/11/21 هـ	نظام الرهن التجاري	مرسوم ملكي		241
5868	1372/7/6 هـ	إعفاء الصكوك الشرعية من الرسوم	مرسوم ملكي		98
م/ 113	1380/11/26 هـ	المبادئ المؤقتة لإحياء الأراضي البور	مرسوم ملكي	جريدة أم القرى عدد 1872 في 1380/12/25 هـ.	679
م/35	1386/7/18 هـ	نظام مجلس الأوقاف الأعلى	مرسوم ملكي	مبني على قرار مجلس الوزراء رقم 584 في 1386/7/16 هـ	601
م/4	1415/7/12 هـ	رسوم تسجيل وبيع العقار	مرسوم ملكي		151
	1392/0/0 هـ	تعليمات إيجار عقار الدولة	مطبوع	وزارة المالية والاقتصاد الوطني –مطابع الحكومة الامنية	889
	1345/9/8 هـ	نظام مساكن الحجاج	منشور	جريدة أم القرى عدد 117 ص 3	951
	1345/9/29 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية	منشور	جريدة أم القرى عدد 120 ص2	122
	1346/1/1 هـ	نظام دائرة البلدية	منشور	جريدة أم العرى عدد 133، 134	503
	1346/1/8 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1346 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 134 ص2.	121
	؟؟؟	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1347 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 184 ص2	122
	1349/1/10 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1349 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 287. ص2	122
	1349/5/11 هـ	شغل الأراضي خارج حدود النطاقات العمرانية.	منشور	جريدة أم القرى عدد 304 ص2	458
	1350/12/30 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1350 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 386 ص2	122
	1352/1/3 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1352 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 439 ص2.	123
	1353/1/6 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1353 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 488 ص2	123
	1354/1/8 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1354	منشور	جريدة أم القرى عدد 540 ص2.	123
	1356/1/6 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1356 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 641 ص5.	123
	1357/12/28 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1358 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 740 ص5	123
	1360/1/4 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1360 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 841 ص1	123
	1360/6/1 هـ	نظام الطرق والمباني	منشور	جريدة أم القرى، عدد 863، 864، 865، 866، 868، 870، 874، 876، 877، 878، 907، 908، 909، 910، 912.	729
	1361/1/6 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام1361 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 891 ص3	124
	1363/1/12 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1363 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 993 ص2	124
	1365/2/1 هـ	اعتماد قبول الإجارة بالريال السعودي بدلا من الذهب	منشور	جريدة أم القرى عدد 1087	124
	1365/11/2 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام1365 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1126	124
	1366/1/6 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1366 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1135 ص1.	124
	1366/3/9 هـ	نظام دلالي العقار	منشور	جريدة أم القرى عدد 1144	13
	1367/1/22 هـ	عدم البناء في منطقة منى "المشاعر".	منشور	جريدة أم القرى عدد 1187 ص3	431
	1368/1/11 هـ	أجور عقارات الأوقاف العامة سنة 1368 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1233 (1) ص6	125

---

(1) اختلاف ترقيم جريدة ام القرى راجع لاختلاف المصدر معهد الادارة العامة ودارة الملك عبدالعزيز.

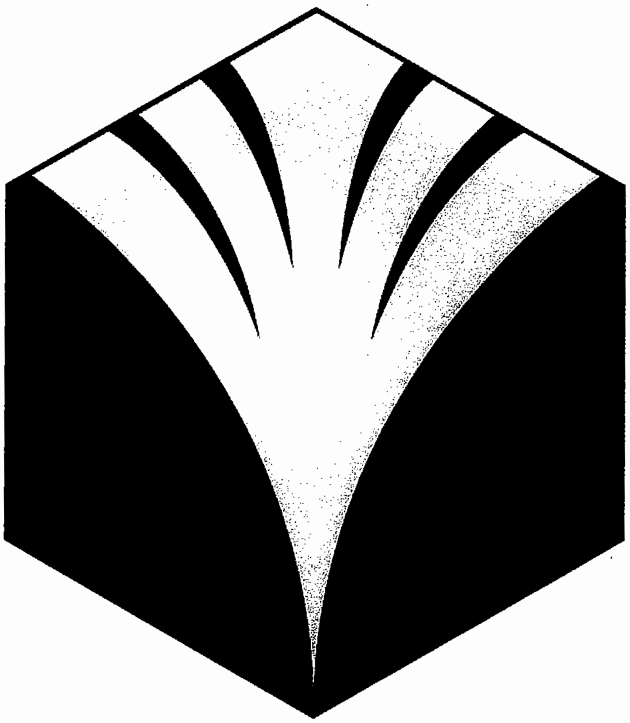
الرقم	التاريخ	الموضوع	نوعه	ملاحظة	رقم الصفحة
	1368/1/11 هـ	موعد قبول إدارة الأوقاف العامة مراجعة مستأجري عقارهم عام 1368 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1235 (1) ص2	611
	1368/2/9 هـ	تكوين اللجنة العليا للنظر في موضوع العقار	منشور	جريدة أم القرى عدد 1239	11
	1368/5/26 هـ	من مديرية الزراعة بشأن الأراضي الغامرة	منشور	جريدة أم القرى عدد 1254 ص3	702
	1369/3/17 هـ	من لجنة بيع الأراضي الحكومية بمكة	منشور	جريدة أم القرى عدد 1293 ص 2	
	1370/1/8 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1370 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1333 ص1	127
	1370/5/13 هـ	الأراضي المحاذية للسدود أملاكا عامة	منشور	جريدة أم القرى عدد 1352 ص3	635
	1371/1/11 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1371 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1382 ص2.	127
	1373/1/16 هـ	تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1373 هـ	منشور	جريدة أم القرى عدد 1482 ص2	127
	1395/10/19 هـ	نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج	منشور	جريدة أم القرى عدد 2598	953
	1419/2/4 هـ	أمر إلحاقي من ولي العهد بشأن عدم تمليك الأراضي الساحلية	منشور	جريدة أم القرى عدد 3699	781
	1421/4/12 هـ	لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة للسقوط وحفريات الطرق	منشور	جريدة أم القرى عدد 3802	1019
	1424/1/4 هـ	لائحة التصرف بالعقارات البلدية	منشور	جريدة أم القرى عدد 3931	901
	1426/3/25 هـ	منع غير السعوديين من التملك مسافة 10 كلم من الحدود البرية	منشور	جريدة الرياض عدد13463	171
	1419/1/26 هـ	عدم تمليك أو منح الأراضي الساحلية	منشور	(أمر سمو ولى العهد) جريدة أم القرى عدد 3698	780
	1419/1/5 هـ	منع البناء والمنح والاستحكام والتملك في الواجهة البحرية	منشور	(أمر سمو ولى العهد). جريدة أم القرى عدد 3695.	780

---

(1) اختلاف ترقيم جريدة ام القرى راجع لاختلاف المصدر معهد الادارة العامة ودارة الملك عبدالعزيز.

البنك
السعودي
الفرنسي

Banque
Saudi
Fransi



القسم الاول

تشريعات
التنظيم المهني والاقتصادي

REAL ESTATE REFERENCE

الباب الاول:

في تنظيم ممارسة المهن العقارية والاشراف عليها

نظام تملك العقار في الحجاز

- الفصل الأول: فيمن يحق له التملك في الحجاز
- الفصل الثاني: في حظر تملك الأجنبي للعقار في الحجاز
- الفصل الثالث: في طريقة إمكان إيقاف عقار في الحجاز
- الفصل الرابع: فيمن كان له ملك أصبح أجنبيا بتغير الحاكمية أو التابعية
- الفصل الخامس: الأملاك الأميرية
- الفصل السادس: في العقوبات

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- ملحق نظام تملك العقار
- قضايا الأوصياء
- تكوين اللجنة العليا للنظر في موضوع العقار

نظام دلالي العقار

لائحة تنظيم المكاتب العقارية

اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية

- قيد المكتب العقاري في السجل التجاري
- واجبات المكتب العقاري
- المخالفات والعقوبات:
- أحكام انتقالية:

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- تعديل على اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية
- عدم تسمية المشاريع التجارية العقارية بالأسماء الملكية
- عدم بيع او شراء الاراضي دون مستند شرعي
- لا داعي لمصادقة البائع مرة اخرى عند طلب الاستحكام على العقار المباع

مشروع نظام المكاتب العقارية – مقترح

- أولا: الأحكام العامة:
- ثانيا: تصنيف مكاتب العقار:
- ثالثا: المساهمات العقارية:
- رابعا: المساهمات بالوحدات السكنية:
- خامسا: المزادات العقارية

في الزكاةوالضريبة واستهلاك الأصول الثابتة

- جباية زكاة عروض التجارة
- من اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة
- من اللائحة التنفيذية للنظام الضريبي الجديد
- قواعد ونسب الاستهلاك للأصول الثابتة. القواعد العامة
- تحديد نسب استهلاك المباني والإنشاءات الجاهزة التصنيع

- تقدير الوعاء الزكوي للمكاتب العقارية على أساس أربع فئات
- تقدير الوعاء الزكوي للمكاتب العقارية على أساس ست فئات
- رسوم التنظيفات والتنويرات السنوي على عموم الدور
- ضريبة مبيعات العقار على الأجانب
- ضريبة عقار الأجانب عند البيع 10%
- رسم 10% على بيع عقارات غير السعودي
- فرض الرسوم على تملك الخليجيين شرط المعاملة بالمثل

بعض صيغ عقود البيع العقارية

- صيغة عقد بيع لقطعة أرض فضاء معدة للبناء
- عقد بيع أرض معدة للبناء
- عقد بيع عمارة (نموذج1)
- عقد بيع عمارة (نموذج2)
- عقد بيع مع خيار الشرط
- عقد مع سمسار متضمنا البيع مع خيار الشرط
- عقد بيع مع ولي على خيار الشرط
- عقد بيع بالعربون
- عقد بيع صادر من (وكيل)
- عقد بيع مع الحظر من التصرف إلا بعد سداد الثمن كاملا
- عقد بيع مع خيار الرؤية
- عقد بيع حصة شائعة في عقار
- عقد بيع منقولات وحدة سكنية
- عقد تقبيل محل تجاري
- عقد بيع حق الرقبة

بعض صيغ عقود الإيجار العقارية

- العقد النموذجي لتأجير العقارات الخاصة
- صيغة عقد إيجار مع الوعد بالتمليك لشراء وحدة سكنية
- نموذج محضر استلام وتسليم العين المؤجرة
- عقد إيجار شقة مفروشة (بالمنقولات)
- عقد إيجار بالجدك

بعض صيغ عقود الوكالة والإقرار العقارية

- عقد توكيل بإدارة عقار أو (مزرعة)
- عقد توكيل خاص ببيع عقار
- إقرار بالإذن بإجراء تعديلات
- إقرار بالموافقة على تغيير وجه الاستعمال

نظام تملك العقار في الحجاز(1)

بعد الاعتماد على الله وبناء على ما عرضه علينا رئيس مجلس الوكلاء بتاريخ 1353/6/6 ورقم 811 وبناء على قرار مجلس الشورى(2) بتاريخ 1353/5/26 ورقم 95 وبناء على اقتراح وزارة الخارجية بتاريخ 1353/4/6 ورقم 22/8/53 قد أمرنا بما هو آت:

المادة 1:

يسمى هذا النظام بنظام تملك العقار في الحجاز.

المادة2:

يكون للكلمات المستعملة في هذا النظام المدلولات الآتية:

أ- يعنى بكلمة وطني كل من كان من رعايا المملكة العربية السعودية.

ب- يعنى بكلمة أجنبي الأشخاص الذين لم تثبت تابعيتهم(3) لحكومة المملكة العربية السعودية وكذلك الذين أسقطت تابعيتهم منها بأي سبب من الأسباب القانونية.

ج- يعنى بكلمة عقار الأملاك الغير المنقولة.

الفصل الأول: فيمن يحق له التملك في الحجاز

المادة 3:

يحق لكل من كان من رعايا المملكة العربية السعودية أن يتملك العقار في الحجاز طبقا للأنظمة المحلية.

الفصل الثاني: في حظر تملك الأجنبي للعقار في الحجاز

المادة4:

يستمر منع تملك الأجانب عقارا بالحجاز على ما كان عليه زمن الحكومات السابقة(4).

الفصل الثالث: في طريقة إمكان إيقاف عقار في الحجاز

المادة 5:

يسمح للرعايا الأجانب المسلمين أن يوقفوا عقارا في الحجاز طبق الأسس والشروط الآتية:

أ- أن يكون الوقف طبقا لأحكام الشرع.

---

(1) الأمر السامي رقم 2/2/26 وتاريخ 1353/6/29هـ. نشر بجريدة ام القري، العدد 514 بتاريخ 1353/7/10هـ.

(2) انظر مراحل تطور الشورى في المملكة، القسم الخامس الملاحق.

(3) تابعيتهم: جنسيتهم.

(4) قانون "حق تملك الاجانب للاراضي العثمانية" قانون صادر في 7 صفر 1284هـ الموافق 10يونيو 1867م. باعطاء الاجانب (غير المسلمين) حق ملكية العقارات في الممالك العثمانية، ومنه: "البند الاول: قد رخص للاجانب ان يتمتعوا بحقوق ملكية العقارات في داخل المدن وخارجها في جميع اراضي الممالك العثمانية ما عدا اقليم الحجاز اسوة برعايا الدولة وبدون شرط اخر وعليهم الانقياد للقوانين واللوائح الجارية في حق الرعايا العثمانية انفسهم كما سيذكر. ويستثنى من ذلك من كان في الاصل من تبعة الدولة العلية ثم بدل تابعيته فانه يجري في حقه احكام قانون مخصوص".

ب- أن يكون الوقف في سبيل بر لا ينقطع وأن لا يكون وقفا على ذريته التي لا تحمل تابعية حكومة جلالة الملك.

ج- يشترط في غلة الوقف أن تصرف على مستحقيها من رعايا حكومة جلالة الملك المعظم أو من المسلمين الذين يوجدون في الحجاز على أن لا يجوز نقل غلة هذا الوقف لتصرف على أشخاص أجانب خارج البلاد الحجازية أو على أشياء تعمل في خارج حدودها.

د- كل من أراد يوقف وقفا من رعايا الأجانب المسلمين في الأراضي الحجازية عليه أن يقدم طلبا لرئاسة الوكلاء بالشكل الآتي:

> "أعرض أنني فلان بن فلان الفلاني ومن تبعة الحكومة الفلانية أريد شراء (كذا....) الكائنة بمحلة كذا وبلدة كذا بقصد إجراء وقفيتها في الوجوه الخيرية طبق قواعد الشريعة الغراء ووفق أنظمة الحكومة المحلية وأن يكون هذا (وهنا يبين ما يراد وقفه) من حين دخوله في ملكي وقفا شرعيا منجزا (وهنا يبين وجهة الوقف التي من أجلها أوقف الواقف وقفه) وأني خاضع برغبتي لجميع أحكام الشريعة المطهرة والأصول الجارية في هذه البلاد المقدسة على كل ما يطرأ بخصوص هذه الدار بداية ونهاية من المعاملات مع التمشي على القواعد المرعية هاهنا بدون استنكاف وللحكومة المحلية حق الإشراف على أعمال هذا الوقف".

هـ- فبوصول هذا الاستدعاء إلى كاتب العدل وحضور المتعاقدين برصد نص الاستدعاء بصدد المعاملة في دفتر الضبط ويوقع عليه من قبل المستدعين وبشهادة شهود الحال وتحرر تحته كيفية المعاملة المختصة بالبيع وصيغة الإيجاب والقبول.

و- قبل تنظيم صك البيع وقبل التسجيل يقدم كاتب العدل الاستدعاء المذكور مشروحا عليه بصورة الواقع إلى المحكمة الشرعية بالطريقة الرسمية لتسجيل الوقفية بها حسب الشروط السالفة الذكر ثم يعاد إلى كاتب العدل فيسجل معاملة التملك والوقفية معا في آن واحد.

ز- في هذه المسألة بخصوصها يكتف قاضي المحكمة لتسجيل الوقف بشرح رسمي من كاتب العدل يذكر فيه أن الملك مسجل لدينا باسم مريد الوقف لوقفه.

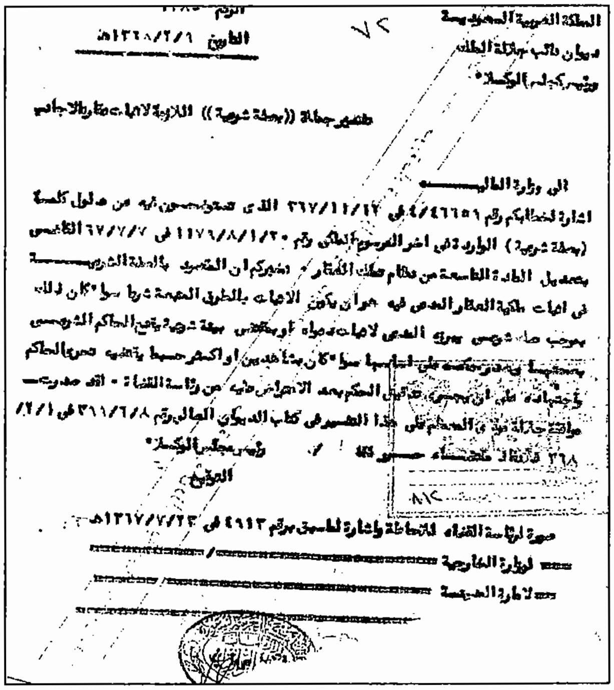
الفصل الرابع: فيمن كان له ملك أصبح أجنبيا بتغير الحاكمية أو التابعية

المادة 6:

كافة من أصبحوا أجانب عن هذه البلاد بتغير الحاكمية أو التابعية وكانت لهم أملاك في الأراضي الحجازية المقدسة يكلفون بيعها أو وقفها طبق مقتضيات هذا النظام.

المادة7:

كافة العقارات الكائنة بالحجاز التي تؤول بالإرث إلى غير التابعين لحكومة صاحب الجلالة يكلف أصحابها بيعها إلى وطني حسب الأصول أو بإتباع الطريقة التي سنت لمن يريد الوقف في الحجاز بمقتضى المواد الخصوصية من هذا النظام.



المملكة العربية السعودية
ديوان نائب جلالة الملك
رئيس مجلس الوكلاء

الرقم
التاريخ ١٣٦٨/٢/٦هـ

تفسير جملة ((بصفة شرعية)) اللاحقة لاثبات عقار الاجانب

الى وزارة المالية

رئيس مجلس الوكلاء

صورة لرئاسة القضاء للملاحظة وإشارة لخطابهم رقم ٤٩١٢ في ١٣٦٧/٧/٢٣هـ
لوزارة الخارجية

المادة 8:

الأملاك العقارية المبحوث عنها في المادتين السادسة والسابعة يمنع أصحابها من التصرف فيها إلى ما بعد إجراء المعاملة المنصوص عليها في المواد المخصوصة من هذا النظام.

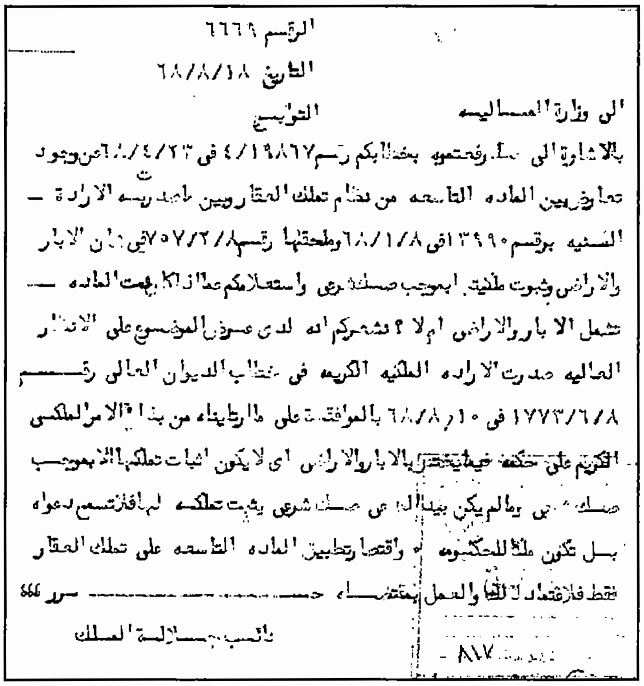
الفصل الخامس: الأملاك الأميرية

المادة9: "قبل التعديل"

الأملاك العقارية التي اعتبرتها الحكومات السابقة في الحجاز أملاكا أميرية(1) تعتبر كذلك أملاكا أميرية كما كانت عليه سابقا(2).

تعديل المادة التاسعة(3)

"الأملاك العقارية التي كانت تحت يد الحكومات السابقة في الحجاز تعتبر أملاكا أميرية كذلك ما لم يكن وضع يد الحكومات السابقة عليها بسبب غياب أصحابها أو ما في معنى ذلك وما كان كذلك يعاد لأصحابه عند طلبهم بعد إثبات(4) ملكيتهم بصفة شرعية(5)".



الرقم ٦٦٦٩

التاريخ ١٨/٨/٦٨

الى وزارة المالية   التوابع

بالاشارة الى ما رفعتموه بخطابكم رقم ١٩٨٦٧/٤ في ٢٣/٤/٦٨ عن وجود تعارض بين المادة التاسعة من نظام تملك العقاريين وما بين الارادة السنية برقم ٣٩٩٠ في ٨/١/٦٨ وملحقها رقم ٧٥٧/٢/٨ في شأن الابار والاراضي وثبوت ملكيتها بموجب صك شرعي واستعلامكم عما اذا كانت المادة تشمل الابار والاراضي ام لا؟ نشعركم انه لدى عرض الموضوع على الانظار العالية صدرت الارادة الملكية الكريمة في خطاب الديوان العالي رقم ١٧٧٣/٦/٨ في ١٠/٨/٦٨ بالموافقة على ما رأيناه من بناء الامر الملكي الكريم على حكمه فيما يختص بالابار والاراضي اي لا يكون اثبات تملكها الا بموجب صك شرعي وما لم يكن بيد المدعي صك شرعي يثبت تملكه لها فلا تسمع دعواه بل تكون ملكا للحكومة واقتصار تطبيق المادة التاسعة على تملك العقار فقط فاعتمدوا ذلك والعمل بمقتضاه

نائب جلالة الملك

٨١٧

المادة10:

الأشخاص الذين أصبحوا أجانب ولهم أملاك عقارية في الحجاز وقد أهملوها حتى تاريخ نشر هذا النظام لهم حق المراجعة فيها خلال سنة كاملة اعتبارا من تاريخ الإعلان فإذا لم يراجعوا خلال المدة المذكورة فتعتبر تلك الأملاك أملاكا أميرية وليس لهم حق المراجعة فيها.

المادة 11:

إذا راجع أحد ممن تشملهم أحكام المادتين السادسة والسابعة من هذا النظام وطلب إمهاله في تنفيذ مقتضيات المواد المبحوث عنها يجب عليه في هذا الحالة دفع رسم سنوي للمالية من واردات العقارات التي طلب إمهاله لبيعها أو وقفها مبلغ قدره (15) في المئة على أن يراعى تنفيذ مقتضيات المادتين المذكورتين بعد انتهاء المدة التي يمهل فيها.

المادة 12:

---

(1) المادة 3 من قانون الاراضي للدولة العثمانية "صورة الخط الهمايوني فليعمل بموجبه 21 نيسان 1858م" : رقبة الاراضي الاميرية هي ما كان عائدا الى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وامثال ذلك من الاراضي التي كان يحصل التصرف بها مقدما عند وقوع الفراغ والمحلولات باذن وتفويض اصحاب التيمار والزعامة الذين كانوا يعتبرون اصحابا للارض وبعض الاحيان بالاذن والتفويض من الملتزمين والمحصلين وقد حصل الغاء ذلك اخيرا فاصبح يجرى بها التصرف على هذا الحال باذن وتفويض الذات المأمور بهذا الخصوص من طرف الدولة العلية ويعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو مفتوحة بالطغراي والطابو هو المعجلة التي تعطى في مقابلة حق التصرف فيأخذها المأمور ويستوفيها الى جانب الميري..

(2) جاء في: نص الأمر الملكي رقم 1166 في 1345/12/27 هـ،على :"سريان أحكام القانون العثماني حتى يلغى". الا انني لم اعثر على قرار الوقف.

(3) عدلت بالمرسوم الملكي رقم 1179/8/1/20 في 1367/8/7هـ. انفاذا للامر السامي رقم 4903 في 1367/7/23هـ ونشرت بجريدة ام القرى العدد 1220 في 1367/9/17 ص4. والعدد 1221 في 67/9/24هـ ص4. "من عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل الى جناب المكرم الابن عبدالله الفيصل سلمه الله. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته: وبعد: بناءا على اقتراح وزارة المالية وبناءا على قرار مجلس الشورى رقم 91 وتاريخ 1367/5/11 نأمر بالموافقة على تعديل المادة التاسعة من نظام العقار الصادر بتاريخ 1353/6/29هـ كما يلي: (اعلاه).

(4) جاء في إثبات الملكية: من خطاب نائب جلالة الملك رقم 6669 بتاريخ 1368/8/18هـ "ان الابار والاراضي لا يكون إثبات تملكها الا بموجب صك شرعي ومالم يكن بيد المدعي صك شرعي يثبت تملكه لها فلا تسمع دعواه، بل تكون ملكا للحكومة".

(5) جاء في تفسير "بصفة شرعية " اللازمة لاثبات عقار الاجانب، حسب خطاب رئيس مجلس الوكلاء رقم ..... بتاريخ 1368/2/9هـ الموجه الى وزارة المالية. والموافق عليه بكتاب الديوان العالي رقم 399/6/8 في 1368/2/1هـ. هو ان يكون الاثبات بالطرق المتبعة شرعا سواء كان ذلك بموجب صك شرعي يبرزه المدعي لاثبات دعواه او بمقتضى بينة شرعية يقنع الحاكم الشرعي بصحتها ويصدر حكمه على اساسها سواء كان بشاهدين او اكثر حسبما يقتضيه تحرى الحاكم واجتهاده على ان يجري تدقيق الحكم بعد الاعتراض عليه من رئاسة القضاة.

يجرى تقدير إيجارات تلك العقارات سنويا على مقتضى نظام العقار.

المادة 13:

تشكل هيئة قوامها مندوب من الشرطة ومندوب من المالية ومندوب من البلدية وعمدة المحل للوقوف على العقارات العائدة للأشخاص المذكورين بعاليه وحصرها وتسجيلها في بيان خاص ويوضح فيه نوع العقار ومنافعه وموقعه ومقدار أجرته ويرفع بعد ذلك مصدقا من هذه الهيئة لوزارة المالية وتتبع هذه الطريقة في العاصمة والملحقات.

الفصل السادس: في العقوبات

المادة 14:

كل من يجرؤ على الاحتيال ببيع عقار على الأجنبي الممنوع تملكه له بمقتضى أحكام نظام المخصوص وثبت عليه ذلك عن طريق المحاكمة بالمرجع المختص يكون ذلك البيع باطلا ويجازى بالسجن من ثلاثة أشهر إلى سنة أو بغرامة مالية من (1500) قرش سعودي إلى (4500) قرش سعودي.

المادة 15:

كل من يجرؤ على شراء عقار منعه النظام ودلس على الحكومة في ذلك يجازى بالسجن من ثلاثة أشهر إلى سنة أو بغرامة مالية من (1500) قرش سعودي إلى (4500) قرش سعودي.

المادة 16:

كل من يشترك في الاحتيال المذكور بالبيع أو التملك الغير المشروع بالواسطة وبالتدخل بطريق مباشر يجازى بغرامة مالية من (500) قرش سعودي إلى (1500) قرش سعودي أو بالسجن من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر.

المادة 17:

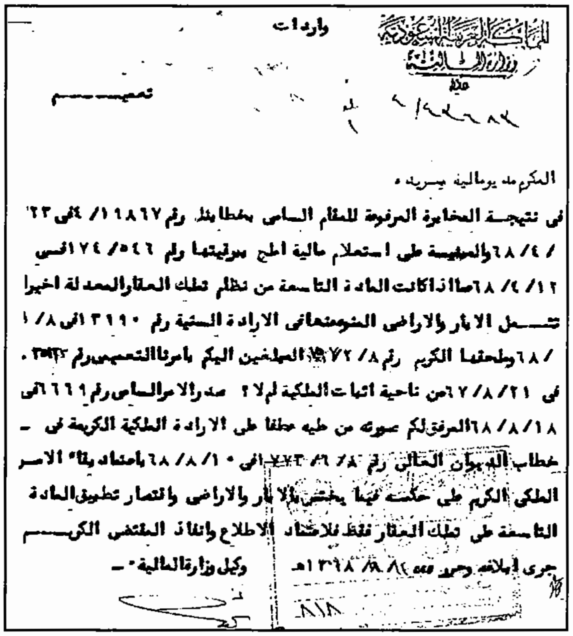
إذا كانت المغالطة أو الخداع والتدليس يستلزم الضرر الشخصي فيجب أن يكون التضمين في ذلك مقدما على العقوبة وبمقتضى قرار قضائي مخصوص.

المادة 18:

يحل هذا النظام محل الأوامر والقرارات والتعليمات الصادرة سابقا في هذا الشأن.

المادة 19:

يجري نشر هذا النظام في الجريدة الرسمية بعد اقترانه بالتصديق المالي.



المملكة العربية السعودية
وزارة المالية

واردات

تعميم

المكرمون بماليات بيسريده

في نتيجة المخابرة المرفوعة للمقام السامي بخطابنا رقم ١١٨٦٧/١١/ ٤في ٢٣/٤/٦٨ والمبنية على استعلام مالية املج برقيتها رقم ٥٤٦/٢٧٤ في ١٢/٩/٦٨ عما اذا كانت المادة التاسعة من نظام تملك العقار المعدلة اخيرا تشمل الابار والاراضي الموضحة في الارادة السنية رقم ٣١٩٠ في ١/٨/٦٨ ولحقتها الكريم رقم ٨/٢٧٢ المبلغين اليكم بامرنا التعميمي رقم ٣٣٤٣٢. في ٢١/٨/٦٧ من ناحية اثبات الملكية لم لا ؟ صدر الامر السامي رقم ٦٦١٩ في ١٨/٨/٦٨ المرفق لكم صورته من طيه عطفا على الارادة الملكية الكريمة في خطاب الديوان العالي رقم ٨/٦/٢٢٣ في ١٠/٨/٦٨ باعتماد بقاء الامر الملكي الكريم على حكمه فيما يختص بالابار والاراضي واقتصار تطبيق المادة التاسعة على تملك العقار فقط فلاعتماد الاطلاع وانفاذ المقتضى الكريم

جرى ابلاغه وحرر في ١٨/٨/١٣٦٨هـ

وكيل وزارة المالية -

المادة 20:

على رئاسة الوكلاء إبلاغ الدوائر المختصة تطبيق أحكام هذا النظام.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

1- ملحق نظام تملك العقار(1)

الموافقة على ما اقترحته رئاسة القضاء من إلحاق المادة الآتية بنظام تملك العقار في الحجاز وهذا نصها:

إذا أقام أجنبي دعوى على وطني أو أجنبي في تملك عقار وحكم الأجنبي بتملك العقار فلا يسجل الحكم لكن تبلغ نفس ضبط القضية المحكوم فيها إلى المحكوم ليعترض عليها ضمن المدة ثم يعيدها إلى المحكمة الصادر منها الحكم وهي ترفعه إلى رئاسة القضاء للتدقيق فإذا ظهر لرئاسة القضاء أن الحكم المذكور في ضبط القضية صحيح وموافق لأصوله أصدرت قرارا بالموافقة على الحكم المذكور وبعثته إلى المحكمة وهذه تطبق على المحكوم له نظام تملك العقار والأوامر الصادرة ملحقا بنظام تملك العقار والمبلغ إلى المحاكم بعدد 11442 في 53/10/24 فإذا رغب وقفه أجرى في حقه ما هو منصوص عليه في كيفية الأجانب إذا أرادوا وقف عقار بالحجاز وإذا أراد بيعه كتب القاضي لكاتب العدل مذكرة بأنه ثبت لديه ملكية المذكور وتصدق الحكم من مرجعه وحينئذ يستند كاتب العدل على مذكرة القاضي ويجري المبايعة فإذا أجراها وطلب المشتري الذي هو رعوية لحكومتنا إخراج حجة بملكية البائع عليه حينئذ ينظم القاضي صك الحكم بالملكية ويسجله – ويسجل بها منه انتقال الملكية إلى المشتري في آن واحد ويسلمه للمشتري.

2- قضايا الأوصياء(2)

مضمون الإرادة الملكية رقم 12/8/5 تاريخ 1351/12/22هـ المبلغ من مقام رئاسة مجلس الوكلاء برقم 1755 تاريخ 354/1/20.

إقامة الأوصياء من اختصاص المحكمة الكبرى وعليها تقديم قضايا الأوصياء بالبادية على غيرهم من المستوطنين بمكة.

لجنة العقارات

شكلت الحكومة لجنة مؤلفة من الشيخ عبدالوهاب العطار والشيخ حسن باسلامة للنظر في الخلافات التي تحدث بين المؤجرين والمستأجرين وفصلها.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 135 في 1346/1/15هـ. ص 3.

3- تكوين اللجنة العليا للنظر في موضوع العقار(3)

"بمقتضى الأمر الكريم تألفت اللجنة العليا للنظر في موضوع العقار برئاسة حضرة صاحب السمو الملكي الأمير منصور المعظم وعضوية الشيخ يوسف ياسين والشيخ خالد أبو الوليد مستشاري جلالة الملك والسيد صالح شطا نائب رئيس مجلس الشورى والشيخ محمود أبار وأمين العاصمة ومدير الأمن العام وحضرات أعضاء مجلس الشورى وقد أخذت هذه اللجنة في النظر في موضوع العقار فعلا بحسن توجيهات رئيسها سمو الأمير منصور المعظم وآرائه الصائبة النيرة وفقه الله وأمده بعنايته في ظل جلالة الملك المعظم نصره الله. اللجنة المركزية واللجان الفرعية للعقار بمكة.
صدرت الإرادة الملكية الكريمة بالموافقة على ما قررته اللجنة العليا للعقار بالإجماع في جلستها الأولى وهو:

أولا: اختيار لجنة مركزية للعقار بمكة بدلا من اللجنة السابقة وان يكون لها سكرتير قدير بدلا من الكاتب السابق للجنة السابقة وقد كان اختيار اللجنة المركزية الجديدة المذكورة كما يأتي: الرئيس الأول الشيخ محمد صادق، الرئيس الثاني الشيخ محمد لبنى. الأعضاء: الشيخ إبراهيم الجفالي، الشيخ سليمان الصنيع، الشيخ حسين جستنية، السيد محمد زواوي.

ثانيا: أن تؤلف لجان فرعية في كل محلة بمكة المكرمة يرأسها عضو المجلس البلدي للمحلة أو من ينيبه من أعضاء اللجنة، ويكون قوام اللجنة عمدة المحلة وثلاثة أشخاص من كبار المحلة باختيار مدير

إعلان

لجنة العقار بالطائف

"جاءنا من أمارة الطائف ما يأتي: تألفت لجنة العقار الطائف بمقتضى الأمر الكريم من كل من: الشيخ عبدالرحمن سراج رئيسا، الشيخ محمد صالح قاندية، والشيخ محمد عاصم، والشيخ محمد عمر كمال، والشيخ يحي خادم أعضاء. وقد باشرت اللجنة أعمالها"

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1237 في 1368/1/25هـ ص4

---

(1) الإرادة الملكية برقم 5407 في 1354/8/21هـ.

(2) الملكية رقم 12/8/5 تاريخ 1351/12/22هـ.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1239 في 1368/2/9هـ ص3.

الأمن العام، وتكون مهمة اللجان الفرعية قاصرة على التوفيق والإصلاح بين المؤجر والمستأجر، فإذا عجزت عن ذلك تحيل موضوعهم إلى لجنة العقار المركزية.

من نظام المحكمة التجارية

الفصل الرابع

في الدلالين المعبر عنهم بالسماسرة

مادة (30): الدلال : هو من يتوسط بين البائع والمشتري لاتمام البيع بأجرة.

مادة (31): يتبع فيما للدلال من الحقوق وفيما عليه من الواجبات وفيما يستحقه من الأجرة العرف المطرد والعادة.

مادة (32): يجب على كل دلال يتعاطى الدلالة في البضائع التجارية بين التجار أن يتخذ له دفتر يوميه يقيد فيه أعماله بعد إتمامها يوماً فيوماً بصورة واضحة مع بيان اسم البائع والمشتري وتاريخ العقد ووقت تسليم البضاعة ومقدارها وجنسها ومقدار ثمنها مع بيان جميع شروط العمل بياناً صحيحاً من غير تخلل بياض في الدفتر ولا حصول شطب ولا وضع كلمة فوق أخرى ولا كتابة بين السطور.

مادة (33): يجب على الدلالين أن يقدموا دفاترهم مع ما يلزم من الإيضاحات إذا طلبت منه المحكمة التجارية وليس لهم حق الامتناع بأي وجه من الوجوه.

مادة (34): إذا بيعت بضاعة بواسطة دلال على نموذج أي عينة معلومة وجب عليه حفظها إلى يوم تسليم البضاعة مع التأشير عليها بما يلزم لمعرفتها بدون اشتباه.

نظام دلالي العقار(1)

المادة 1:
دلال العقار هو الرجل المكلف الذي يتوسط في بيع العقار.

المادة 2:
يشترط في الدلال أن يكون متصفا بالسيرة الحسنة وتابعا للمملكة العربية السعودية.

المادة 3:
يشترط في الدلال أن يكون مكفلا بكفالة غرامية لدى شيخ الطائفة وتجدد هذه الكفالة على رأس كل عام وعند وفاة الوكيل(2).

المادة 4:
رسم هذه الكفالة كرسم دلالي حراج السلع.

المادة 5:
على الدلال أن لا يعرض العقار للبيع إلا بعد استحصاله على ورقة المزايدة من شيخ الطائفة مختومة بختم الأمانة الرسمي أو البلديات حسب النموذج المرفق وبعد تملية الفراغ الذي فيها من قبل صاحب العقار ثم تقديمها إلى شيخ الطائفة للتوقيع عليها ولوضع التاريخ فيها وقيمة هذه الورقة على الدلال من دلالته.

المادة 6:
على شيخ الدلالين أن يتخذ دفترا يقيد فيه أسماء الدلالين وكفلائهم ويرفع صورته للأمانة وعند موت احدهم يشعر الأمانة بذلك ويلاحظ في الدفتر أمام اسمه.

المادة 7:
على شيخ الدلالين أن يتخذ دفتر مكربن لقيد العقار المعروض والبلدة والمحلة التي فيها واسم صاحبه ودلالة وتاريخ العرض ونمرة ورقة المزايدة.

المادة 8:
على شيخ الدلالين أن يجعل عددا متسلسلا لأوراق المزايدة وكذا للقيد في دفتره.

المادة 9:
على الدلال أن لا يقبل المزايدة من شخص مجهول إلا إذا دفع إليه عربونا في المائة واحد.

المادة 10:
على الدلال أن يطلب من المزايد أن يكتب اسمه ولقبه ومقدار المبلغ الذي يرغب الزيادة به وتوقيعه في ورقة المزايدة كل في موضعه منها وإذا كان المزايد أميا فعليه أن يأمر غيره بكتابة ذلك ماعدا التوقيع فلا نيابة فيه وإنما يوضع ختم المزايد أو بصمة إبهامه.

المادة 11:
محضور على الدلال أن يتولى كتابة ما جاء في المادة (10).

شيخ الدلالين

صدر الأمر السامي بتعيين الشيخ محمد سعيد تفاحة شيخا على طائفة الدلالين بمكة.

نشرت بجريدة أم القرى العدد 563 في 1354/6/22هـ، ص 2.

اعلان تأجير ثلاثة محلات:

"يعلن الوكيل على الجبالي ان لديه ثلاثة محلات بشعب عامر يحتوى كل منها على صفة عربي بكامل منافعها خربة وبرغب في تأجيرها ثلاث او اربع سنوات لتعميرها فكل من له الرغبة يراجع الوكيل بالشبيكة او المعلم حسن ابو الحسن شعب عامر".

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1239 في 1368/2/9هــ ص3.

---

(1) نشر بجريدة ام القرى العدد 1144 في 1366/3/9هـ.

(2) الوكيل: الكفيل.

المادة 12:
إذا تولى دلال عرض عقار ورغب صاحبه في عرضه بواسطة دلال آخر بغير سبب فله ذلك وعليه إخبار شيخ الطائفة ليسحب ورقة المزايدة من الدلال الأول ويلاحظ بالحادث في دفتره ويأذن للدلال الآخر الذي يرغب فيه صاحب العقار في عرض العقار وعند انتهاء الرغبات فيه ينظر في الثمن فإذا كان أكثر ما وصل إليه عرض الدلال الأول فيكون للدلال الأول 12/5 من اصل الدلالة أي له الثمن وباقيها للدلال الثاني أما إذا كانت القيمة بأقل ما وصل إليه عرض الدلال الأول ومثله وسمح صاحب العقار بالبيع فيكون للدلال الثاني 12/5 من اصل الدلالة أي الثمن وباقيها للدلال الأول.

المادة 13:
إذا تحقق لدى شيخ الطائفة إهمال الدلال في عرض العقار وطلب صاحبه عرضه بواسطة دلال آخر فعلى شيخ الطائفة إجابة الطلب ويلاحظ ذلك في دفتره وليس للدلال الأول نصيب في الدلالة لإهماله.

المادة 14:
إذا سافر احد المزايدين ولم يكن العطاء عليه فالدلال مكلف بإشعار شيخ الطائفة للتحقيق عن ذلك حالا وإذا صح سفره فعلى الشيخ ملاحظة هذا في دفتر المزايدة أمام اسم المسافر ويسقط حق المسافر.

المادة 15:
إذا سافر المزايد الذي عليه العطاء الأخير فعلى الدلال إخبار شيخ الطائفة وعند تحقق السفر يلاحظ هذا أيضا في ظهر ورقة المزايدة ويشعر صاحب العقار به فان رغب في انتظار المسافر فيحرر هذا في الورقة أيضا ويوقع عليه صاحب العقار والدلال والشيخ وتحفظ الورقة لدى صاحب العقار أو الشيخ ويلاحظ بذلك في دفتره وقيمة ورقة المزايدة في هذه الحالة على صاحب العقار؛ أما إن تعجل صاحب العقار في بيعه فيكتب هذا في ظهر الورقة ويوقع طيه من ذكروا أعلاه، وعلى الدلال الرجوع إلى المزايدين الباقين فان رغب أي منهم في الشراء بما كان عليه ووافق صاحب العقار فيسطر هذا في ظهر الورقة ثم يجرى مقتضاه وان امتنع المزايدون عن الشراء فلا مؤاخذة عليهم وعلى الدلال في الحالة الأخيرة ابتداء عرض العقار أن رغب صاحبه في ذلك على أن يكون هذا العرض في ورقة جديدة أما الورقة الأولى فيلاحظ فيها بما سلف ويوقع عليها من ذكر أعلاه كما يلاحظ في دفتر الشيخ وتحفظ الورقة الأولى لدي شيخ الطائفة وقيمتها على الدلال أيضا.

المادة 16:
المزايد في العقار إذا لم يكن عليه العطاء الأخير وسافر وله عربون لدى الدلال فهو أمانة في يد الدلال وباق على ملك صاحبه وليس للمالك أو الدلال حق فيه مطلقا.

بيع دار – اعلان مزايدة

ان الدار الكائنة في حي جياد والمعروفة بدار السرايلية والتي كان يسكنها الوالى احمد راتب هي معدة للبيع، وقد بلغت المزايدة 1650 جنيه فمن له رغبة في المزايدة فليراجع الشيخ محمد على خوقير الوكيل بالبيع.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 122 في 1345/10/13 هـــ. ص 3.

اعلان بيع:

"المعروض بالمزاد العلني خمسة قراريط شائعة في كامل الديوان وتوابعه والحوش البراني ارضا وبناء المملوك لعبيدالله بن فراج الكائنة بمحلة جرول المحدودة شرقا بالسكة النافذه وبها الباب وغربا بورثة اللحياني وشاما[1] بملك ذوى نائل وتمام الحد السكة النافذة ويمنا السكة النافذة فكل من له رغبة في الشراء فليراجع الدلال محمد على زرين بدكان على صيرفي بالمسعى او كاتب عدل مكة".

نشرت بجريدو ام القرى العدد 1239 في 1368/2/9هـــ ص3.

المادة 17:
المزايد الأخير مقيد بالثمن الذي رسي به العطاء عليه تحت توقيعه مدة خمسة عشر يوما من تاريخ زيادته فإذا مضت المدة ولم يزد أحدا عليه ولم يسمح صاحب العقار ببيعه عليه فالمزايد في حل من مزايدته.

المادة 18:
على الدلال أن لا يتم أمر العقار المعروض مع احد المزايدين إلا بعد انتهاء الرغبات من كافة المزايدين فيه واخذ توقيعهم وأختامهم في ورقة المزايدة على ذلك.

المادة 19:
الدلال لا يستوفي دلالته إلا على قدر الحصة المباعة من العقار المعروض.

المادة 20:
إذا عرض شخص بواسطة دلال آخر ثم في أثناء العرض أو عند نهايته وقبل مضي مدة لا تزيد عن شهر واحد من انتهاء الرغبات اتفق صاحب العقار بنفسه أو بواسطة غيره مع احد المزايدين أو غيرهم وباع العقار بأكثر مما وصل إليه العرض فللدلال ثمن الدلالة أي بنسبة 12/5 في المائة من اصل مقدار الدلالة.

المادة 21:
محظور على الدلال الزيادة لنفسه أو فروعه أو أصله في عقار هو دلاله.

المادة 22:
محظور على الدلال أن يعرض لنفسه عقارا مملوكا له أو لمعرفة أو لصلة وعليه عرض ذلك بواسطة دلال آخر.

المادة 23:
إذا تصرف الدلال في العربون يكلف بدفعه فورا ويجازى فللمرة الأولي بالسجن لمدة لا تزيد عن أسبوع واحد وفي المرة الثانية لمدة لا تتجاوز الخمسة عشر يوما وفي المرة الثالثة يمنع من دلالة العقار.

المادة 24:
ليس للدلال سوى دلالته المقررة من البائع.

المادة 25:
محظور على الدلال أن يتقاضى من المشترى سوى العربون وإذا فعل ذلك يجازى.

المادة 26:
على الدلال تسليم ورقة المزايدة للمشترى بحضور البائع عند إجراء عقد البيع بينهما.

المادة 27:
يجب أن تكون ورقة المزايدة سالمة من المسح أو الطمس أو الحك وإذا وقع غلط في الكتابة فيها فيجب شطب الغلط بخط ظاهر بحيث يقرأ المشطوب مع توقيع من تولى الشطب أمام ذلك وبيان تاريخه.

المادة 28:
يجب أن تكون ورقة المزايدة سالمة من التزييف والتزوير.

نموذج ورقة المزايدة:

العدد المتسلسل: ....
المعروض بالمزاد العلني: ....
الواقع ذلك في محلة .... من بلدة ....
المحدود شرقا: .... وغربا: ....
وشمالا: .... وجنوبا: ....

فعلى الراغب الشراء ان يضع اسمه والمبلغ الذي يرغب الشراء به وتوقيعه صراحة وختمه في المواضع الخاصة بذلك ادناه.

صاحب المبيع	الدلال	شيخ الدلالين	ختم الامانة
....	....	....	....

قيمة المبيع رقما: ....
قيمة المبيع كتابة: ....
اسم المزايد: ....
توقيعه: ....
التاريخ: ....

المادة 29:
إذا وجد بورقة المزايدة تزييف أو تزوير فالدلال مسئول عنه ويحاكم بالمحكمة المستعجلة وإذا حكم عليه يمنع من الحرفة بتاتا.

المادة 30:
كل دلال تبين انه تلاعب في بيع العقار سواء كان بإغراء من المشترى أو يسعر منه في عدم عرضه على المزايدين في النهاية يكون جزاءه الحبس من شهر إلى ثلاثة اشهر في المرة الأولى وفي الثانية من ثلاثة اشهر إلى ستة اشهر بمنعه من الاحتراف بهذه الحرفة بتاتا ويجب أن يكون ذلك بمقتضى حكم من المحكمة المستعجلة الأولى في مكة وفي الملحقات من المحاكم.

المادة 31:
إذا خالف الدلال مادة من مواد هذا النظام ولم يحدد جزائها في هذه المواد فيجازى في المرة الأولى بمنعه من الاشتغال في هذه الحرفة ويجب أن تكون هذه الجزاءات بمقتضى قرار من الهيئة الإدارية للبلديات.

"اعلان"

فلة جميلة بالاسمنت:

يوجد بجدة بمحلة اليمن بجوار الصحة قطعة ارض عليها فلة جميلة مساحتها 14 مترا + 7 امتار على ارض مساحتها 40 متر في 30 متر مكونة من ستة غرف بمنافعها وبأسفلها ما يصلح للقراش او القهوة. مبنية بالاسمنت المسلح والآجور فعلى راغب الشراء والاستئجار مراجعة محمد حيدر اباد المشهور بمحمد البوقري بجدة ومحمد صديق الميمني بشارع فيصل بمكة.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1341 في 1370/3/5هـ، ص3.

المادة 33:
يعتبر هذا النظام نافذ المفعول بعد تصديقه من المراجع العالية ويجرى تعميمه لعموم البلديات لإتباعه. ولما ذكر جرى التوقيع.

لائحة تنظيم المكاتب العقارية(1)

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة لهذا المرفوعة بخطاب وزير التجارة رقم 322 /ف في 23/ 3/ 96هـ المشتملة على مشروع لائحة تنظيم أعمال المكاتب العقارية. وبعد الإطلاع على مذكرة شعبة الخبراء رقم 239/ 17 وتاريخ 2/ 1396/12هـ. يقرر ما يلي: الموافقة على لائحة تنظيم المكاتب العقارية بالصيغة المرافقة لهذا ولما ذكر حرر. نائب رئيس مجلس الوزراء

مقدمة:

إن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع وإيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام 1350هـ ونظام السجل التجاري الصادر عام 1375هـ بالإضافة إلى الأحكام الآتية:

المادة الأولى:

لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلا بالسجل التجاري واشتُرط لذلك:

أ- أن يكون مملوكا بالكامل لشخص سعودي أو شركة سعودية مملوكة بالكامل للسعوديين وأن يكون مديره المسئول سعودي الجنسية.

ب- أن يكون كل من صاحب المكتب ومديره المسئول إن وجد حسن السيرة ولم يسبق إدانته فيما يخل بالشرف والأمانة.

ج- ألا يكون مالكه أو مديره المسئول قد اشهر إفلاسه ما لم يكن اعتباره قد رد إليه.

د- ألا يزاول المكتب العقاري أي نشاط آخر.

المادة الثانية:

لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاول أي عمل آخر سوي نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري.

المادة الثالثة:

في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.

المادة الرابعة:

لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة ويعتبر المكتب مسئولا عن جميع الأضرار التي تلحق بالبائع أو المشتري نتيجة لمخالفته ذلك.

المادة الخامسة:

أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري كما يحب الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة وفى جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة (2.5%) من قيمة العقد.

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي تحملها ولا يجوز إن

من نظام المحكمة التجارية (النظام التجاري) *

المادة 3: إذا باع مالك الأرض او المزارع فيها غلته بمعرفته او باع مالك العقار عقاره او اشترى احد عقارا او أي شيئ لا لبيعها ولا اجارتها بل للاستعمال فلا يعد شيئا من ذلك عملا تجاريا. كما وان دعاوى العقارات وايجاراتها لا تعد من الاعمال التجارية.

* النظام التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/32 وتاريخ 1350/1/15هـ.

من نظام ضريبة

المادة الأولى: تعريفات
النشاط : النشاط التجاري بكل صوره أو المهني أو الحرفي أو أي نشاط آخر مشابه ، يقصد منه تحقيق الربح ويشمل استخدام المال المنقول وغير المنقول.

الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/1 وتاريخ 1425/1/15هـ

من نظام المعادن الثمينة والاحجار الكريمة*

المادة 11:

يحظر بيع الاحجار الكريمة او عرضها للبيع او حيازتها بقصد البيع ما لم تكن مصحوبة بقرار كتابي من صاحب الشأن يوضح فيه اسم الحجر وصنفه ووزنه ولونه ومستوى جودته من حيث درجة النقاء وخواصه وسلامته من الكسر والخدش وتحديد أي عيوب اخرى.

* الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/42 في 1403/7/10هـ. بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 151 في 1403/6/14هـ.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 334 وتاريخ 1398/3/7هـ.

تتجاوز تلك العمولة (2.5%) من إيجار السنة حتى لو كان العقد لمدة أطول أو حتى لو تجدد لمدة أخرى.

المادة السادسة:

لا يجوز التصرف بالأموال التي يتسلمها المكتب العقاري من المشتريين أو المستأجرين في غير الأغراض المخصصة التي استلمها من اجلها.

المادة السابعة

مع عدم الإخلال بما تقضى به الأنظمة الأخرى من عقوبات يعاقب من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية:

1. الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال.
2. قفل المكتب لمدة معينة لا تجاوز سنة.
3. إلغاء ترخيص المكتب نهائيا.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوما.

المادة الثامنة:

على المكاتب العقارية القائمة حاليا تنظيم أوضاعها وفقا لأحكام هذه اللائحة خلال مهلة لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ نشرها

المادة التاسعة:

يصدر وزير التجارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة العاشرة:

تنشر هذه اللائحة بالجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.

قرار وزاري رقم 151 وتاريخ 1403/8/17هـ بشأن تطوير إجراءات التسجيل في السجل التجاري

إن وزير التجارة، بناء على الصلاحيات المخولة له، وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم (66) وتاريخ 1374/4/6هـ، وبعد الإطلاع على محضر اللجنة المشكلة لدارسة أسلوب العمل بالسجل التجاري وإمكانية تطوير إجراءات التسجيل بما يتفق مع أحكام نظام السجل التجاري، وبعد الإطلاع على أحكام المادة (22) من نظام السجل التجاري الصادر بالأمر السامي رقم 4470/1/21 وتاريخ 1375/11/9هـ و المواد (1، 2، 3، 11، 12) من اللائحة التنفيذية للنظام، وبناء على مقتضيات مصلحة العمل. يقرر ما يلي:

(الفقرات من 1- 8): لم تظهر عمدا.

9- إذا رغب تاجر أو شركة فتح محل لممارسة أي من أعمال الاستيراد والتصدير أو أعمال التموين والتعهدات أو **أعمال بيع وشراء وتأجير العقار** أو غير ذلك من أعمال الخدمة المتعلقة بالتجارة فعليه أن يتقدم بطلب بذلك لمكتب السجل المقيد به مركزه الرئيسي يقيد المحل بوصفه مكتب خدمات لذلك وللتاجر أن يتخذ هذا المكتب مركزاً رئيسياً له أو فرعاً لمركزه الرئيسي وعلى مكاتب السجل أن تقوم بحصر المحلات التي يتضمن نشاطها أياً من الأنشطة المشار إليها وإبلاغ أصحابها بتعديل بياناتهم وفقاً لذلك وفي حالة تأخر صاحب الشأن بطلب التعديل أو الشطب أكثر من شهر من تاريخ إبلاغهم بذلك عرض النتيجة إلينا لإصدار القرار اللازم.

اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية(1)

ان وزير التجارة: بعد الإطلاع على نظام السجل التجاري الصادر بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 54 وتاريخ 1375/4/29هـ المؤيد بقراره رقم 112 وتاريخ 1375/10/14هـ وعلى لائحته التنفيذية وعلى نظام المحكمة التجارية الصادر بالأمر السامي رقم 32 وتاريخ 1350/1/15هـ وعلى لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 334 وتاريخ 1398/3/7هـ وبناءا على مقتضيات المصلحة العامة. وبما له من صلاحيات: يقرر ما يلي: تصدر اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية على الوجه المرافق. ثانيا يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة تنفيذه وإصدار التعليمات اللازمة لذلك. وزير التجارة.

قيد المكتب العقاري في السجل التجاري

المادة الأولى:

على كل من يرغب في فتح مكتب عقاري أن يقيد اسمه في السجل التجاري المختص بعد مراعاة الإجراءات والشروط المقررة وبعد استيفاء البيانات والمستندات اللازمة للقيد طبقا لأحكام نظام السجل التجاري ولائحته التنفيذية.

المادة الثانية:

يرفق طالب القيد بطلبه بالإضافة إلى المستندات التي يتطلبها نظام السجل التجاري ولائحته التنفيذية المستندات الآتية:

أ- صورة طبق الأصل من حفيظة النفوس(2) الخاصة بصاحب المكتب والمدير المسئول إن وجد.

ب- شهادة من العمدة المختص بحسن السيرة والسلوك لكل من صاحب المكتب والمدير المسئول.

ج- تعهد مؤيد من تاجرين على الأقل يفيد عدم إشهار إفلاس كل من صاحب المكتب والمدير المسئول أو انه قد رد إليه الاعتبار.

د- صورة طبق الأصل من صك ملكية المكتب أو عقد إيجاره.

هـ - تعهد بمزاولة العمل بالذمة والأمانة طبقا للأنظمة.(3)

و- تعهد بعدم مزاولة المكتب لأي عمل آخر خلاف النشاط العقاري الذي يوضح في السجل التجاري.

ز- تعهد بتفويض سعودي يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إجادة

تعريف السمسرة:

السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لابرام عقد معين والتوسط في ابرامه.

من النظام الاساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ.

المادة السابعة عشرة:
الملكية ورأس المال والعمل مقومات اساسية في الكيان الاقتصادي والاجتماعي للمملكة. وهي حقوق خاصة تؤدي وظيفة اجتماعية، وفق الشريعة الاسلامية.

من النظام الاساسي لجمعية الهلال الاحمر

الباب الثالث

مادة8: تتكون مالية الجمعية من:

أ- اموالها الثابتة والمنقولة.

ب- ايراداتها السنوية وتشمل: ايرادات اموالها الثابتة والمنقولة

---

(1) قرار وزير التجارة رقم 1704 وتاريخ 1398/5/16هـ. ويعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره. وقد ظهرت هذه اللائحة باسم "نظام المكاتب العقارية" على غلاف طبعة وزارة المالية والاقتصاد الوطني- الطبعة الاولى، مطابع الحكومة الامنية – الرياض 1399هـ. ومن المعروف ان اللجنة العقارية بالغرفة التجارية والصناعية بالرياض قد تقدمت الى مقام وزارة التجارة والصناعة بمشروع نظام المكاتب العقارية. وهو في مرحلة الدراسة من جهات الاختصاص حتى تاريخ اعداد هذا المرجع.

(2) يتحقق إثبات شخصية المواطن بإبراز بطاقة الأحوال المدنية التي أعدت لذلك كما نصت عليه المادة (69) من نظام الأحوال المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م7 في 1407/4/20هـ على أنه (يجب على كل مواطن حمل بطاقته الشخصية بصفة مستمرة، وعليه إبرازها عند إجراء جميع المعاملات التي تستدعي إثبات شخصيته كما أن عليه إبرازها إلى رجال السلطة العامة كلما طلب منه ذلك). كما نصت المادة (73) من نفس النظام (على أنه يجب على كل رب أسرة سعودي مراجعة إحدى دوائر الأحوال المدنية للحصول على دفتر يتضمن البيانات الخاصة به وبأفراد أسرته يسمى دفتر العائلة). ويعتبر دفتر العائلة هو لإثبات هوية أفراد الأسرة فقط. أما إثبات شخصية الأولاد القصر أو الزوجة أو البنات غير المتزوجات فطالما أنهم مضافون في دفتر العائلة فإنه هو المعتمد عليه في إثبات الشخصية لهم.

(3) لاحظ نموذج التعهد لاحقا والتعديل عليه بالاضافة على اللائحة.

صاحب المكتب القراءة والكتابة. (1)

المادة الثالثة

بعد قيد المكتب العقاري في السجل التجاري تعد استمارة إحصائية خاصة بكل مكتب حسب النموذج المرفق وتقوم مكاتب السجل التجاري المختصة بإرسال صورة من هذه الاستمارة إلى قسم السجل العام بالوزارة أولا بأول.

المادة الرابعة

في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يتعين أن يكون في شكل شركة تضامن سعودية تؤسس وفقا لأحكام نظام الشركات ويكون رأسمالها مملوكا بالكامل للسعوديين وان يكون المدير المسئول سعودي الجنسية.

واجبات المكتب العقاري

المادة الخامسة

يجب على صاحب المكتب أن يوفر مكانا مستقلا ومناسباً لمباشرة نشاطه.

المادة السادسة

بالإضافة إلى الواجبات المنصوص عليها في نظامي المحكمة التجارية والسجل التجاري يتعين على المكتب العقاري مراعاة ما يلي:

1. وضع عبارة (مكتب عقاري) على اللوحات وجميع المطبوعات والأوراق الصادرة عن المكتب وذلك إلى جانب الاسم ورقم السجل التجاري.
2. إمساك دفاتر منتظمة مرقمة الصفحات ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين مع المكتب وعناوينهم والأعمال التي باشرها لحسابهم وتاريخها والبيانات الوافية عن صكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب والمبالغ التي تسلمها من المشترين أو المستأجرين بخصوصها وكذا العمولات المستحقة أو المحصلة من أصحاب الشأن.
3. الاحتفاظ بخزينة صالحة لحفظ المستندات والصكوك المتعلقة بمعاملاته أو صور منها.
4. الاحتفاظ بالمراسلات المتعلقة بالمكتب بصورة منتظمة يسهل الرجوع إليها عند الاقتضاء.
5. "عدم استلام إي مبالغ نقدية أو شيكات إلا من قبل صاحب العقار نفسه أو صاحب المكتب أو الوكيل الشرعي المفوض بالاستلام عن صاحب المكتب"(2).

المادة السابعة

يلتزم المكتب في معاملاته بالآتي:

1. المحافظة على الأسرار والمعلومات التي تصل إلى علمه عن طريق المتعاملين معه وفقا للعرف الجاري.
2. رد المستندات والصكوك إلى أصحابها عند الطلب والامتناع عن تسليمها إلى أي متعامل آخر دون مسوغ شرعي.
3. إخطار مكتب السجل التجاري المختص بأي تغيير في البيانات التي سبق تدوينها في السجل.

---

(1) اضيفت بقرار وزير التجارة رقم1وتاريخ 1417/1/2هـ (قرار بتعديل اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية: المادة الأولي: تضاف فقرة جديدة إلى المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية يكون نصها كالتالي: ز-تعهد بتفويض سعودي يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إجادة صاحب المكتب القراءة والكتابة. المادة الثانية: تضاف مادة جديدة إلى المادة السادسة من اللائحة التنفيذية المشار إليها يكون نصها كالتالي: 5-عدم استلام إي مبالغ نقدية أو شيكات إلا من قبل صاحب العقار نفسه أو صاحب المكتب أو الوكيل الشرعي المفوض بالاستلام عن صاحب المكتب. المادة الثالثة: ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره. - وزير التجارة

(2) اضيفت بقرار وزير التجارة رقم 1 وتاريخ 1417/1/2هـ. (راجع القرار سابقا).

المادة الثامنة

على المكتب أن يحصل من صاحب العقار المعروض للبيع صك الملكية مقابل إيصال استلام وعلى المكتب كذلك التحقق من صحة الملكية وان العقار لم تنزع ملكيته للمنفعة العامة.

المادة التاسعة

لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يتقاضى عمولة بيع تزيد على 2.5%من قيمة العقار المباع كما لا يجوز له الحصول على عمولة إيجار تزيد على 2.5%من قيمة الإيجار لسنة واحدة حتى ولو كان العقد لمدة أطول أو تجدد لمدة أخرى.

وفى حالة حصول المكتب من المتعاملين معه على عمولات تجاوز في مجموعها النسبة المنصوص عليها في هذه المادة يلتزم برد الزيادة إلى من دفعها وذلك دون إخلال بالعقوبات المقررة.

المادة العاشرة

أصحاب المكتب العقاري مسئولون بالتضامن عن تنفيذ الواجبات المنوطة بالمكتب وعن حسن سير العمل به وفقا للتعليمات المقررة ويُسألون قبل الغير عن تعويض الأضرار الناتجة عن أعمال منسوبي المكتب.

المخالفات والعقوبات:

المادة الحادية عشرة

كل مخالف أحكام المواد الأولى والثانية والرابعة والخامسة والسادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية يعاقب بإحدى العقوبات الآتية:

أ- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال.

ب- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة.

ج- إلغاء ترخيص المكتب نهائيا.

وتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

من قائمة أنواع النشاط المستثنى من الاستثمار الأجنبي

ثانياً: قطاع الخدمات.

4. الاستثمار العقاري في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة.
7. خدمات السمسرة للعقار.

المادة الثانية عشرة

يصدر قرار العقوبة من وزير التجارة بناءا على توصية من الإدارة المختصة وذلك بعد الإطلاع على الأوراق والتحقيقات التي يجريها مكتب السجل التجاري المختص.

ولا يجوز توقيع العقوبة قبل سماع أقوال المخالف أم من يمثله وتحقيق دفاعه. وفي حالة امتناع أي منهما عن الحضور في المواعيد المحددة دون عذر مقبول يتم التنبيه عليه بمعرفة الشرطة.

من اللائحة التنفيذية لنظام الاستثمار الأجنبي

يقصد برأس المال الأجنبي في النظام وهذه اللائحة – على سبيل المثال وليس الحصر- الأموال والحقوق التالية متى كانت مملوكة لمستثمر أجنبي:

3- الآلات والمعدات والتجهيزات وقطع الغيار ووسائل النقل ومستلزمات الإنتاج والعقارات ذات الصلة بالاستثمار.

المادة الثالثة عشرة

تكون قرارات العقوبة مسببة ويخطر بها صاحب الشأن بخطاب مسجل ولا تعتبر نهائية وواجبة التنفيذ إلا بعد فوات ميعاد التظلم أو البت فيه.

المادة الرابعة عشرة

ميعاد التظلم ثلاثون يوما من تاريخ تسليم المخالف أو من يمثله صورة من قرار العقوبة ويقدم التظلم إلى ديوان المظالم بمعروض من المخالف مشفوعا بالمستندات ويرسل صورة منه خلال الميعاد إلى وزير التجارة، ويتولى الوزير إحالة ملف المعاملة ومذكرة بملاحظات الوزارة إلى الديوان خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم التظلم.

أحكام انتقالية:

المادة الخامسة عشرة

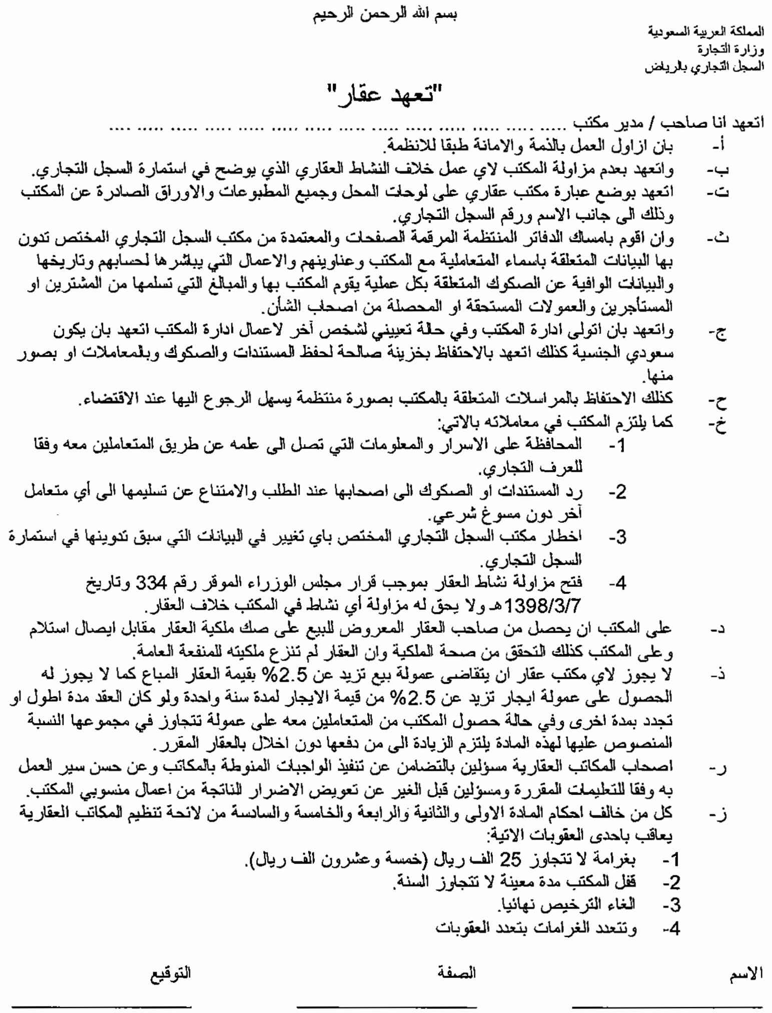
على المكاتب العقارية القائمة حاليا توفيق أوضاعها طبقا لأحكام اللائحة خلال مدة لا تتجاوز 1398/7/7هـ وعلى أصحاب هذه المكاتب التقدم إلى مكاتب السجل التجاري المختصة بطلبات اعتماد الأوضاع الجديدة لمكاتبهم واستمرارها في العمل وفقا للائحة.

وتقوم مكاتب السجل التجاري ببحث الطلبات المشار إليها للتحقق من توافر جميع الشروط اللازمة للاستمرار في نشاط المكاتب العقارية طبقا للائحة ولها أن تطلب من أصحاب الشأن استيفاء الأوراق والمستندات النظامية خلال مهلة لا تزيد عن شهر من تاريخ تقديم الطلب.

المادة السادسة عشرة

تقوم مكاتب السجل التجاري بإخطار أصحاب الطلبات المشار إليها بالمادة السابقة بقبول طلباتهم أو رفضها وفي حالة الرفض توضح أسباب ذلك ويجوز لمن رفضت طلباتهم التظلم من قرار الرفض إلى وزير التجارة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استلام القرار.

وفي حالة رفض التظلم يشطب القيد في السجل التجاري بعد منح صاحبه مهلة مناسبة لتصفية أعمال المكتب ولا يجوز للمكتب خلال هذه المهلة الارتباط بعمليات جديدة تتعلق بنشاطه. (انتهى).



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة التجارة
السجل التجاري بالرياض

"تعهد عقار"

اتعهد انا صاحب / مدير مكتب ....

أ- بان ازاول العمل بالذمة والامانة طبقا للانظمة.

ب- واتعهد بعدم مزاولة المكتب لاي عمل خلاف النشاط العقاري الذي يوضح في استمارة السجل التجاري.

ت- اتعهد بوضع عبارة مكتب عقاري على لوحات المحل وجميع المطبوعات والاوراق الصادرة عن المكتب وذلك الى جانب الاسم ورقم السجل التجاري.

ث- وان اقوم بامساك الدفاتر المنتظمة المرقمة الصفحات والمعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص تدون بها البيانات المتعلقة باسماء المتعاملية مع المكتب وعناوينهم والاعمال التي يباشرها لحسابهم وتاريخها والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم المكتب بها والمبالغ التي تسلمها من المشترين او المستأجرين والعمولات المستحقة او المحصلة من اصحاب الشأن.

ج- واتعهد بان اتولى ادارة المكتب وفي حالة تعييني لشخص آخر لاعمال ادارة المكتب اتعهد بان يكون سعودي الجنسية كذلك اتعهد بالاحتفاظ بخزينة صالحة لحفظ المستندات والصكوك وبالمعاملات او بصور منها.

ح- كذلك الاحتفاظ بالمراسلات المتعلقة بالمكتب بصورة منتظمة يسهل الرجوع اليها عند الاقتضاء.

خ- كما يلتزم المكتب في معاملاته بالاتي:

- 1- المحافظة على الاسرار والمعلومات التي تصل الى علمه عن طريق المتعاملين معه وفقا للعرف التجاري.
- 2- رد المستندات او الصكوك الى اصحابها عند الطلب والامتناع عن تسليمها الى أي متعامل آخر دون مسوغ شرعي.
- 3- اخطار مكتب السجل التجاري المختص باي تغيير في البيانات التي سبق تدوينها في استمارة السجل التجاري.
- 4- فتح مزاولة نشاط العقار بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 334 وتاريخ 1398/3/7هـ ولا يحق له مزاولة أي نشاط في المكتب خلاف العقار.

د- على المكتب ان يحصل من صاحب العقار المعروض للبيع على صك ملكية العقار مقابل ايصال استلام وعلى المكتب كذلك التحقق من صحة الملكية وان العقار لم تنزع ملكيته للمنفعة العامة.

ذ- لا يجوز لاي مكتب عقار ان يتقاضى عمولة بيع تزيد عن 2.5% بقيمة العقار المباع كما لا يجوز له الحصول على عمولة ايجار تزيد عن 2.5% من قيمة الايجار لمدة سنة واحدة ولو كان العقد مدة اطول او تجدد بمدة اخرى وفي حالة حصول المكتب من المتعاملين معه على عمولة تتجاوز في مجموعها النسبة المنصوص عليها لهذه المادة يلتزم الزيادة الى من دفعها دون اخلال بالعقار المقرر.

ر- اصحاب المكاتب العقارية مسؤلين بالتضامن عن تنفيذ الواجبات المنوطة بالمكاتب وعن حسن سير العمل به وفقا للتعليمات المقررة ومسؤلين قبل الغير عن تعويض الاضرار الناتجة من اعمال منسوبي المكتب.

ز- كل من خالف احكام المادة الاولى والثانية والرابعة والخامسة والسادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية يعاقب باحدى العقوبات الاتية:

- 1- بغرامة لا تتجاوز 25 الف ريال (خمسة وعشرون الف ريال).
- 2- قفل المكتب مدة معينة لا تتجاوز السنة.
- 3- الغاء الترخيص نهائيا.
- 4- وتتعدد الغرامات بتعدد العقوبات

الاسم	الصفة	التوقيع
______________	______________	______________

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

4- تعديل على اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية(1)

المادة الأولى:

تضاف فقرة جديدة إلى المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية يكون نصها كالتالي:

ز- تعهد بتفويض سعودي يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إجادة صاحب المكتب القراءة والكتابة.

المادة الثانية:

تضاف مادة جديدة إلى المادة السادسة من اللائحة التنفيذية المشار إليها يكون نصها كالتالي:

5- عدم استلام إي مبالغ نقدية أو شيكات إلا من قبل صاحب العقار نفسه أو صاحب المكتب أو الوكيل الشرعي المفوض بالاستلام عن صاحب المكتب.

المادة الثالثة:

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره. وزير التجارة

5- عدم تسمية المشاريع التجارية العقارية بالأسماء الملكية(2)

وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء المعظم رقم 1261 في 1403/9/9هـ النص:

"صاحب السمو الملكي ولي العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء ورئيس الحرس الوطني بعد التحية: بناء على ما لاحظناه من قيام بعض الأشخاص أو المؤسسات الخاصة وغيرها بتسمية بعض المشاريع العائدة لها أو التي تنفذها مثل مخططات الأراضي أو المجمعات السكنية أو غيرها من المشاريع الخاصة التي يقصد منها الربح والتجارة بأسماء حكومية أو بأسماء كبار المسئولين مثل التسمية باسمنا ونحو ذلك بهدف الدعاية والترويج لها.وحيث إن هذا قد يوحي للمواطنين بأن المشروع حكومي نخبركم بأن هذا ممنوع إلا بإذن من هذا المقام وقد زودنا الجهات المعنية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد وملاحظة ذلك إلا ما يصدر به إذن من هذا المقام فأكملوا ما يلزم بموجبه".

6- عدم بيع او شراء الأراضي دون مستند شرعي(3)

مضمونه: ان بيع وشراء الاراضي دون مستند شرعي سوى استناد البائع الى شهادة شهود وقسم مبدأ مرفوض ولا يعتد به.

---

(1) بقرار وزير التجارة رقم1وتاريخ 1417/1/2هـ.

(2) خطاب رئيس مجلس الوزراء رقم 1261 في 1403/9/9هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/177 ت في 1403/11/1 هـ.

(3) الامر السامي رقم 21363 في 1403/9/10هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 5/3 في 1404/1/5هـ.

7- لا داعي لمصادقة البائع مرة أخرى عند طلب الاستحكام على العقار المباع(1)

إشارة لخطاب سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى – رحمه الله – رقم 1/2116 في 1401/11/10هـ ونصه ما يلي: "نرفق لمعاليكم خطاب فضيلة مساعد قاضي صامطة رقم 6971 في 1401/11/2هـ المتضمن انه وردهم ضمن ملاحظة المفتش القضائي اثناء جولته ضرورة مصادقة البائع على البيع عند طلب الاستحكام على الأرض المباعة وانه عند تطبيق هذه الملاحظة واجهتهم بعض الصعاب عند التطبيق حيث ان بعض البائعين يكون من الشمال وسكن في الجنوب بحكم عمله ثم عاد لوطنه الأصلي وعندما يطلب للتصديق قد يصعب حضوره ويتحرج المنهي من ذلك وقد يكون بعض البائعين قد توفى من مدة قديمة والمشتري قد تصرف فترة من الزمن في الأرض المباعة وورثته متفرقون في عدة أمكنة ويصعب جمعهم وحضورهم للتصديق. كما ان هناك بعض البائعين تكون نفوسهم مريضة بالطمع وعندما يطلب للتصديق يتململ ويطالب المشتري بمبلغ زيادة على القيمة السابقة مقابل التصديق. وان هذه الملاحظة فتحت عليهم بابا كان مسدودا وكثرت المعارضات بالدعاوى الكاذبة وزاد عبء المحاكم باستقبال معارضات البائعين علاوة على مشاكلها مع أصحاب الحقوق والمعاملات الأخرى. وقد رغب فضيلته ابداء مرئياتنا حيال ذلك. لذا فاننا نرى انه لا داعي لمصادقة البائع على المبيع ما دام ان المبيع في يدي المشتري او ورثته وانهم يتصرفون فيه تصرف كامل وعقد البيع ثابت لدى القاضي فلا داعي الى مصادقة البائعين مرة اخرى فانهم لو انكروا البيع مع وجود ما يثبته لا يلتفت اليهم. وفي هذا فتح باب للنزاع وإشغال المحاكم بما لا طائل منه". نامل الاطلاع واعتماد موجبه.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/127 في 1414/2/29هـ.

مشروع نظام المكاتب العقارية – مقترح(1)

أولا: الأحكام العامة:

مادة (1):

المكاتب العقارية مكاتب تجارية بطبيعتها، وتعد أعمال استئجار العقار بقصد إعادة تأجيره من الأعمال التجارية إذا تم ذلك على وجه الاحتراف.

من نظام المؤسسة العامة لتحلية المياه

المادة6: مجلس الادارة هو السلطة المهيمنة على شؤونها زتصريف امورها ووضع السياسة العامة التي تسير عليها ومراقبة تنفيذها وله في سبيل ذلك:

أ-

ب -

و – اقامة وشراء وبيع العقارات وتأجيرها واستأجارها تحقيقا لاغراض المؤسسة.

مادة (2):

لا يجوز لأي تاجر أن يزاول النشاط العقاري دون الحصول على سجل تجاري يخوله ممارسة هذا النشاط ويغلق المكتب المخالف إداريا.

مادة (3):

يشترط فيمن يزاول أعمال مكاتب العقار ما يأتي:

1. أن يكون صاحب المكتب سعودي الجنسية وان يمارس النشاط بنفسه أو عن طريق مديره السعودي.
2. تقديم إقرار بحسن السيرة والسلوك وانه لم يرتكب جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد اعتباره.
3. إحضار شهادة خلو سوابق من الأدلة الجنائية.
4. إذا كانت المنشاة شركة فيجب أن تكون الشركة تضامنية.
5. ألا يكون مالكه قد ثبت إعساره، أو اشهر إفلاسه ما لم يكن قد رد إليه اعتبار.

مادة (4):

على صاحب المكتب سواء أكان شخصا طبيعيا أو اعتباريا أن يلتزم بالتعليمات والآداب العامة والامتناع عن أي عمل من شانه إحداث الضرر بالغير أو الشقاق بين المتعاملين أو المتعاقدين أو ضياع الحقوق.

مادة (5):

يحظر على المكتب العقاري ما يلي:

أ – ان لا يزاول أي نشاط آخر في مقر المكتب.

ب – بيع أو تأجير أي عقار إلا بعد إطلاعه على اصل الصك الشرعي الخاص بالعقار واحتفاظه بصورة عن صك الملكية.

ج – أن يتقاضى عمولة بيع تزيد على 2.5% من قيمة العقار المباع، أو عمولة إيجار تزيد على 2.5% من قيمة الإيجار لسنة واحدة حتى ولو كان العقد لمدة أطول أو تجدد لمدد أخرى وفي حالة حصول المكتب من المتعاملين معه على عمولات تجوز في مجموعها النسبة المنصوص عليها في هذه الفقرة، يلزم برد الزيادة إلى من دفعها وذلك دون الإخلال بالعقوبات المقررة.

مادة (6):

يتعين على المكتب إبرام العقود على المطبوعات الخاصة به وان يبين فيها الحقوق والالتزامات للطرفين

---

(1) لا يزال يدرس هذا النظام بصفته مشروع مقترح لدي جهات الاختصاص حتى تاريخ اعداد هذا المرجع.

وفق الأنظمة والتعليمات.

ثانيا: تصنيف مكاتب العقار:

مادة (7):

تصنف مكاتب العقار إلى ثلاث فئات:

1. مكاتب الاستثمار العقاري.
2. مكاتب الخدمات العقارية.
3. مكاتب الوساطة العقارية.

مادة (8):

أ) يشترط في مكاتب الاستثمار العقاري ما يلي

1. أن لا يقل راس المال عن مليون ريال.
2. أن يكون لدى المكتب قسم للمحاسبة.
3. أن يلتزم سنويا بتقديم قوائم مالية معتمدة إلى وزارة التجارة من مكتب محاسب قانوني توضح المركز المالي للمكتب.

ب) لمكاتب الاستثمار العقاري الحق في التسويق العقاري من بيع وشراء وتأجير وإدارة الأملاك وتطوير العقار وطرح المساهمات الاستثمارية العقارية والاستشارات والتقييم العقاري.

مادة (9):

أ) مكاتب الخدمات العقارية، ويشترط في مكاتب الخدمات العقارية ما يلي:

1. أن لا يقل راس المال عن 500 ألف ريال.
2. أن يكون لدى المكتب قسم للمحاسبة.
3. أن يلتزم سنويا بتقديم قوائم مالية معتمدة إلى وزارة التجارة من مكتب محاسب قانوني توضح المركز المالي للمكتب.

ب) لمكاتب الخدمات العقارية الحق في تسويق العقارات من بيع وشراء وتأجير وإدارة الأملاك.

مادة (10):

مكاتب الوساطة العقارية، ويشترط في مكاتب الوساطة العقارية أن تنطبق على أصحابها الشروط المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا النظام. ويحق لهم فقط تسويق العقار من بيع وشراء وتأجير.

ثالثا: المساهمات العقارية:

مادة (11):

يشترط لطرح عقار للمساهمة العامة ما يلي:

1. أن تطرح المساهمة عن طريق احد مكاتب الاستثمار العقاري .
2. الحصول على موافقة مسبقة من وزارة التجارة .
3. أن يكون العقار مملوكا بصك شرعي مستوف الإجراءات وساري المفعول بإفادة رسمية من الجهة التي أصدرته.

4. أن يكون العقار محل المساهمة ضمن النطاق العمراني للمخطط الهيكلي المعتمد للمدينة أو القرية.
5. أن يكون المكتب كمساهم في العقار بما لا يقل عن 25% من القيمة المعلن عنها.
6. أن يفتح حساب مستقل لكل مساهمة في احد البنوك المحلية بعد موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي تودع فيه مبالغ الاكتتاب.
7. توزع قيمة العقار محل المساهمة إلى أسهم محددة القيمة تكون بحدود قيمة الأرض وتكاليف تطويرها
8. تعيين محاسب قانوني معتمد وتحدد اللائحة مهام المحاسب.
9. تقديم إقرار من صاحب المكتب أو من مدير الشركة بان العقار خالي من النزاعات على الملكية .

مادة (12):

مع عدم الإخلال بالاتفاقيات الإقليمية أو الدولية التي تكون المملكة طرفا فيها، لا يجوز لغير السعودي الاكتتاب في المساهمات العقارية.

مادة (13):

يجب الإعلان عن المساهمة للجمهور في صحيفة يومية محلية واحدة على الأقل توزع في منطقة المساهمة وان يتضمن الإعلان كافة البيانات اللازمة عن المساهمة بما في ذلك:

1. موعد بدء الاكتتاب في المساهمة وموعد قفلها.
2. بيان عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب وقيمة السهم.
3. تحديد موقع الأرض وحدودها ومساحتها ورقم وتاريخ صك الملكية ورقم اعتماد المخطط ورقم موافقة وزارة التجارة على طرح المساهمة.
4. قيمة شراء العقار محل المساهمة موضحا سعر المتر والسعر الإجمالي.

مادة (14):

لا تزيد مدة الاكتتاب عن تسعين يوما، وفي حالة عدم تغطية كامل القيمة يتعين على المكتب إلغاء المساهمة وإعادة كامل قيمة الأسهم للمساهمين في مدة لا تزيد عن ثلاثين يوما من تاريخ إغلاق الاكتتاب

مادة (15):

في جميع الأحوال لا يجوز استلام أي مبالغ من المساهمين تزيد عن قيمة الأسهم المطروحة للاكتتاب وعلى المكتب إغلاق الاكتتاب فور تغطية كامل قيمة الأسهم.

مادة (16):

لا يجوز التصرف بالعقار محل المساهمة أو جزء منه إلا عن طريق البيع بالمزاد العلني، وفي اليوم المحدد للمزاد.

مادة (17):

لا يجوز التصرف بالأموال التي تسلمها المكتب من المساهمين في غير الإغراض المخصصة التي استلمها من اجلها، وفي حالة قيام المكتب ببيع العقار المساهم فيه أو جزء منه فعليه أن يقوم خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوما من تاريخ البيع بتوزيع المبلغ المتحصل عليه على المساهمين وفقا لأنصبتهم في المساهمة .

مادة (18):

يصدر المكتب شهادات شخصيه بالأسهم، ويجوز التنازل عنها للغير بطريقة التظهير وبعد تسجيل ذلك في سجلات مفهرسة خاصة لدى مكتب الاستثمار العقاري الذي طرح المساهمة.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للمكتب التصرف بالأسهم المخصصة له بالبيع أو غيره إلا بعد بيع المساهمة وتصفيتها.

مادة (19):

يجب ألا تزيد فترة المساهمة عن ثلاث سنوات من تاريخ إغلاق الاكتتاب على أن يتم تصفية المساهمة فور بيعها وتوزيع راس المال مع الأرباح خلال مدة لا تزيد عن ستين يوما، ويجوز لوزير التجارة تمديد هذه المادة لمدة أو لمدد لا تزيد عن سنتين بناء على طلب مكتب الاستثمار العقاري الذي طرح المساهمة وقناعة الوزارة بالأسباب الموجبة للتمديد.

رابعا: المساهمات بالوحدات السكنية:

مادة (20):

مع عدم الإخلال بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، يجوز طرح المساهمة في الوحدات السكنية وفقا للشروط التالية:

1. أن يكتتب صاحب مكتب الاستثمار العقاري كمساهم بما لا يقل عن 25 % من كامل المساهمة .
2. تقديم رخصة بناء سارية المفعول صادرة من الأمانة أو البلدية المختصة .
3. مراعاة الأحكام الواردة في المواد (11، 12، 13، 14، 15، 16، 17، 18) .
4. أن يحدد المكتب تكلفة البناء ومدته والخدمات التقديرية .

وعلى المكتب أن يبدأ بالتنفيذ خلال مدة لا تزيد عن ستين يوما من تاريخ إغلاق الاكتتاب في المساهمة، وتصفى المساهمة خلال مدة لا تزيد عن سنتين من تاريخ إتمام البناء واستلامه من المقاول.

خامسا: المزادات العقارية(1):

مادة (21):

يجوز لوزير التجارة أن ينظم بقرار منه الأساليب التي تتبع عند إجراء المزادات العقارية، ويعاقب المخالف بالعقوبات الواردة في هذا النظام .

مادة (22):

مع عدم الإخلال بما تقتضيه الأنظمة الأخرى من عقوبات، يعاقب من يخالف أحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية بالسجن مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات بغرامه لا تتجاوز خمسمائة ألف ريال أو غلق المكتب مدة لا تزيد عن سنة أو بهما معا مع نشر قرار العقوبة في صحيفة محلية على الأقل على نفقة المخالف. ويجوز في حالة العود بالإضافة إلى العقوبات الواردة العقوبة بشطب السجل التجاري .

مادة (23):

يجوز لكل من أصابه ضرر نتيجة ارتكاب إحدى المخالفات المنصوص عليها في هذا النظام أن يطالب صاحب المكتب سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا بالتعويض المناسب.

مادة (24):

يتولى ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام هذا النظام ويكون لهم صفة مأموري الضبط القضائي موظفون

---

(1) دلال مزاد: جاء معجم مسميات المهن والوظائف. ان دلا المزاد هو: من يبيع مختلف الانواع من السلع والبضائع والممتلكات كثل العقارات والاثاث والمواشي والمنتجات الزراعية وغيرها عن طريق المزاد أو الحراج. يرتب مكان بيع المزاد وتاريخه، وتحديد نظام بيع المواد والاشياء. يبدأ المزاد بتقديم وصف موجز للسلعة المعروضة للبيع، وبدعوة المشترين للاعلان عن اسعارهم، أو يقوم هو بتحديد سعر الافتتاح. يعلن الاسعار المقدمة اولا باول، ويكررها اكثر من مرة، ويراقب اشارات وعلامات المشترين وتحفيزهم على تقديم المزيد من العروض التنافسية، يقفل بيع السلعة، والاعلان عن بيعها للمشتري الذي يقدم اعلى سعر، قد يدير المزاد بواسطة معدات ميكانيكية وكهربائية، قد يقوم بعمل قوائم جرد للسلع والبضائع المراد بيعها ويعد كتالوج خاص بها. وقد يتخصص في بيع انواع معينة من السلع والعقارات . ينفذ اسس وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

يصدر بتعيينهم قرار من وزير التجارة.

مادة (25):

تختص هيئة التحقيق والادعاء العام بالتحقيق فيما يقع من مخالفات لأحكام هذا النظام وتمثيل الحق العام في الدعوى الجزائية لمخالفات أحكام هذا النظام.

مادة (26):

يختص ديوان المظالم بتطبيق الجزاءات الواردة في هذا النظام.

مادة (27):

على المكاتب العقارية القائمة حاليا تنظيم أوضاعها وفقا لأحكام هذا النظام خلال مدة لا تزيد على ستة اشهر من تاريخ صدوره.

مادة (28):

تصدر بقرار من وزير التجارة اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال ستين يوما من تاريخ صدوره وتنشر في الجريدة الرسمية .

مادة (29):

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوما من تاريخ نشره ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام .

في الزكاة(1) والضريبة واستهلاك الأصول الثابتة

8- جباية زكاة عروض التجارة(2)

المادة الثانية:
تستوفى من الأفراد والشركات الذين يحملون الرعوية السعودية الزكاة الشرعية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

9- الإعفاءات الضريبية(3)

الفصل الرابع: يعفى من الضريبة:

أ –

ب –

ي - العقارات الخاضعة للضريبة العقارية بعد التثبت من دفع هذه الضريبة على أن يشمل ذلك الأشخاص الذين يمارسون استئجار العقارات وتأجيرها المبحوث عنهم في المادة 10(4) من هذه اللائحة.

---

(1) قرار مجمع الفقه الاسلامي في زكاة اجور العقار: ان مجلس المجمع الفقهي الاسلامي، برابطة العالم الاسلامي، في دورته الحادية عشرة، المنعقدة بمكة المكرمة، في الفترة من يوم الاحد 13 رجب 1409هـ الموافق 19 فبراير 1989م الى يوم الاحد 20 رجب 1409هـ الموافق 26 فبراير 1989م قد نظر في موضوع زكاة اجور العقار، وبعد المناقشة، وتداول الرأي قرر بالاكثرية ما يلي:

اولا: العقار المعد للسكنى، هو من اموال القنية، فلا تجب فيه الزكاة اطلاقا، لا في رقبته ولا في اجرته.

ثانيا: العقار المعد للتجارة، هو من عروض التجارة، فتجب الزكاة في رقبته، وتقدر عند مضي الحول عليه.

ثالثا: العقار المعد للايجار، تجب الزكاة في اجرته فقط دون رقبته.

رابعا: نظرا الى ان الاجرة تجب في ذمة المستأجر للمؤجر، من حين عقد الاجارة، فيجب اخراج زكاة الاجرة، عند انتهاء الحول، من حين عقد الاجارة بعد قبضها.

خامسا: قدر زكاة رقبة العقار، ان كان للتجارة، وقدر زكاة غلته، ان كان للاجارة، هو ربع العشر، الحاقا له بالنقدين. وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليما كثيرا. والحمد لله رب العالمين.

(2) مرسوم ملكي رقم 8634/28/2/17 بتاريخ 1370/6/29هـ.

انشئت مصلحة الزكاة والدخل في العام 1355هـ الموافق 1936م وذلك بتأسيس مكتب للزكاة يتبع لوزارة المالية للقيام بالاعمال اللازمة لتحصيل الايرادات المقررة، ومع صدور المرسوم الملكي رقم 3321 وتاريخ 1370/1/21هـ المتضمن اقرار نظام ضريبة الدخل، الذي اعطى وزير المالية السلطة الكافية لاتخاذ جميع الاجراءات الضرورية لتطبيقه، صدر قرار وزير المالية رقم 394 وتاريخ 1370/8/7هـ بانشاء مصلحة الزكاة والدخل وارتباطها مباشرة بوزير المالية. كما صدر المرسوم الملكي رقم 8634/28/2/17 وتاريخ 1370/6/29هـ المعدل بالمرسوم الملكي رقم 577/28/2/17 وتاريخ 1376/3/14هـ القاضي باستيفاء الزكاة الشرعية وفقا لاحكام الشريعة الاسلامية بواقع 205 من الافراد والشركات الذين يحملون الرعوية السعودية، ثم صدر الامر السامي رقم 506/5 وتاريخ 1405/3/19هـ وتاريخ 1405/3/19هـ المتضمن معاملة رعايا دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية معاملة الرعايا السعوديين من حيث خضوعهم للزكاة الشرعية.

(3) نظام ضريبة الدخل.

(4) نص المادة 10 "كذلك تحدد الضريبة على التجار وأصحاب المعامل والمصانع وأصحاب الأعمال الذين يستعملون رؤوس أموالهم بشراء وبيع البضائع على اختلاف أنواعها وصفتها واستئجار وتأجير أي ممتلكات منقولة كانت أو غير منقولة والتعامل فيها وعمليات الاستيراد والتصدير ويشمل هذا تجار الحيوانات وسيارات النقل بما فيها السيارات المعدة للتأجير والمراكب والآلات والأدوات وكذلك السماسرة والدلالون والقومسيونجية بنسبة ... من الربح الصافي الذي يجب أن لا يقل تقديره عن خمسة عشر بالمائة من جميع ما ورد له أو دخل عليه خلال السنة بعد حسم ... من أصل الأرباح أيضاً ، وتشمل كلمة تاجر كل من يشتغل بالمعاملات التجارية ويتخذها مهنة له حسب النظام التجاري المصدق عليه بالأمر السامي رقم 32 وتاريخ 15/ المحرم/ 1350هـ بما في ذلك الوكلاء بالعمولة (القومسيونجية) والدلالون والسماسرة والأمناء الذين يشتغلون بنقل الأشياء براً أو بحراً أو جواً والمصارف والأشخاص الذين يزاولون عملا واحدا أو أكثر من أعمال التجارة وغيرها مما يخضع أساسا لنسبة ... تسري عليهم الضريبة فيما يتعلق بذلك العمل أو الأعمال ولو لم يمتهنوا التجارة كحرفة لهم بما في ذلك عمولة السمسرة التي تدفع لهم عن عمل عارض مثلا ".

10- من اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة[1]

المادة 1:
تستحق الزكاة على جميع الأفراد والشركات الذين يحملون الرعوية السعودية على السواء ذكوراً أو إناثاً بالغين أو قاصرين أو محجوراً عليهم في ختام كل عام وفقاً لأحكام الشريعة ابتداءً من غرة المحرم 1370هـ (1950/10/13م)

المادة 2:
تعتبر رؤوس الأموال وغلاتها وكل الواردات والأرباح والمكاسب التي تدخل على الأفراد والشركات المذكورة خاضعة للزكاة بمقتضى نصوص الأحكام الشرعية فيها .

المادة 3:
تقدر رؤوس الأموال وغلاتها وكل الواردات والأرباح والمكاسب التي تدخل على المكلفين السعوديين من مزاولة تجارة أو صناعة أو أعمال شخصية أو ممتلكات ومقتنيات نقدية مهما كان نوعها وكانت صفتها بما في ذلك الصفقات المالية والتجارية وريع السهوم وبصورة إجمالية كل دخل نصت الشريعة السمحاء بوجوب الزكاة عليه.

المادة 4:
تقدر الزكاة على العروض التجارية والممتلكات والمقتنيات النقدية بموجب أقيامها التي تقوم بها في نهاية السنة طبقاً للنصوص الشرعية الواردة فيها .

المادة 5:
يستمر على تقدير زكاة المواشي والأنعام والزروع وفقاً للأوامر والتعليمات الصادرة بكيفية تحقيقها وتحصيلها على مقتضى الأحكام الشرعية بحيث تؤخذ على نفس الطريقة الجاري العمل بها الآن .

المادة 6:
جميع الأفراد والشركات الذين يزاولون أعمالاً تجارية أو صناعية ملزمون بمسك دفاتر حسابية منظمة يبين فيها رأس المال وما دخل عليهم أو خرج منهم في كل مايتعلق بالأعمال التي يمارسونها في خلال كل عام لتكون مرجعاً لتحقيق الزكاة المفروضة عليهم شرعاً ، ويشترط أن تكون هذه الدفاتر مصدقة من المحكمة التجارية أو كتاب العدل في الجهات التي لايوجد فيها محكمة تجارية .

المادة 7:
تقدر الزكاة الشرعية على الذين لايوجد لديهم حسابات يركن اليها ويعتمد عليها عن طريق تحديد أقيام البضائع والآلات والأدوات والمقتنيات والممتلكات التابعة للزكاة وذلك استنتاجاً من موجودات بكاملها في نهاية العام أو بصورة تقديرية لمن ليس لهم موجودات ظاهرية.

11- من اللائحة التنفيذية للنظام الضريبي الجديد[2]

المادة الثانية
يقصد بالنشاط الخاضع للضريبة، جميع أوجه النشاط على اختلاف أنواعها كالنشاط التجاري، والصناعي، والزراعي، والخدمي، وأعمال البنوك، والتأمين، والاستثمارات باختلاف أنواعها أو مجالاتها، وعمليات النقل، وتأجير الممتلكات المنقولة وغير المنقولة، الملموسة وغير الملموسة، وكذلك النشاط المهني، أو الحرفي، أو أي نشاط آخر مشابه القصد منه تحقيق الربح، كالوكالات وأعمال السمسرة ... ونحوها، ولا يشمل ذلك فتح الحسابات البنكية بمختلف أنواعها (جاري، لأجل، ادخار)، أو المتاجرة في أسهم شركة مسجلة في السوق المالية في المملكة من قبل شخص طبيعي مقيم.

---

(1) قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 393 وتاريخ 1370/8/6الموافق 1950/5/13م. (صدرت اللائحة في عشرين مادة)

(2) نظام ضريبة الدخل صدر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/1/15هـ. وصدرت اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة الدخل، بالقرار الوزاري رقم 1535 وتاريخ 1425/6/11هـ.

المادة الرابعة عشر: التأجير المنتهي بالتمليك

إذا أجَّر مُؤجر أصلاً إلى مُستأجر وفقاً لعقد تأجير مالي، فإنه للأغراض الضريبية يعامل المستأجر على أنه المالك، وتعامل تسديدات الإيجار على أنها تسديدات قرض ممنوح للمستأجر.

2. يعد تأجير الأصل تأجيراً مالياً إذا تحقق أي من الشروط الآتية:
   - أ- أن يتضمن التأجير نقل الملكية في نهاية مدة الإيجار.
   - ب- أن تتجاوز مدة الإيجار نسبة خمس وسبعين بالمائة (75%) من العمر الإنتاجي للأصل المؤجَّر.
   - ج- أن تكون القيمة المتوقعة الباقية للأصل المؤجَّر في نهاية مدة الإيجار تقل عن نسبة عشرين بالمائة (20%) من قيمته السوقية في بداية مدة الإيجار.
   - د- أن تكون القيمة الحالية لتسديدات الإيجار الدنيا تعادل أو تتجاوز نسبة تسعين بالمائة (90%) من القيمة السوقية للأصل في بداية عقد الإيجار، ولا ينطبق ذلك على التأجير الذي يبدأ في الربع الأخير من العمر الانتاجي للأصل.
   - هـ- أن يكون الأصل المؤجَّر قد أُعد خصيصاً للمستأجر، ولن يكون له قيمة، أو أن قيمته ستكون قليلة لغير المستأجر في نهاية مدة الإيجار.
3. لأغراض هذه المادة، فإن معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية لتسديدات الإيجار يتحدد وفقاً للنسبة المستخدمة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي.
4. لأغراض هذه المادة، تتضمن مدة الإيجار أي فترة إضافية قابلة للتجديد.
5. إن كان المؤجِّر مالكاً للأصل قبل بداية الإيجار المالي، فانه إضافة إلى معاملة القرض حسبما هو محدد في الفقرة (1) من هذه المادة، ينظر إلى الإجراء على أنه بيع من المؤجِّر وشراء من المستأجر.
6. يعامل عقد التأجير المنتهي بالتمليك على أنه عملية شراء من قبل المستأجر بتمويل عن طريق قرض من المؤجِّر، ونتيجة لذلك لا يجوز تحميل تسديدات الإيجار على المصاريف الدفترية للسنة الضريبية لأنها تمثل تسديدات قرض.
7. حيث أن المستأجر بعقد التأجير المنتهي بالتمليك سيعامل على أنه مالك للأصل للأغراض الضريبية، يراعى الآتي:
   - أ- لا يجوز للمؤجِّر حسم قسط استهلاك للأصل حيث أن الحق في ذلك أصبح للمستأجر.
   - ب- تقسم تسديدات الإيجار إلى عنصرين هما مبلغ القرض الرئيس، وعوائد القرض. ومبلغ القرض الرئيس في بداية الإيجار هو القيمة الحالية للتسديدات الدنيا بمقتضى عقد الإيجار.
   - ج- يعامل الجزء الذي يمثل مبلغ القرض الرئيس من كل دفعة مسددة على أنه تسديداً للقرض، ولا يجوز تحميله ضمن التكاليف للأغراض الضريبية بالنسبة للمستأجر، أما الجزء الذي يمثل عوائد القرض من إجمالي الدفعة المسددة، فيعد دخلاً للمؤجِّر ومصروفاً للمستأجر.
   - د- إذا كان المؤجِّر مالكاً للأصل قبل بداية الإيجار المنتهي بالتمليك، فإنه إضافةً إلى معاملة القرض حسب الضوابط المحددة في هذه المادة، تعد العملية بيع من المؤجِّر وشراء من المستأجر، مع الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبية التي تترتب على عمليتي البيع والشراء بالنسبة لكل من البائع والمشتري.

12- قواعد ونسب الاستهلاك للأصول الثابتة(1)- القواعد العامة

أولا: شروط الاستهلاك:

يقصد بالاستهلاك مقدار النقص الذي يطرأ على قيمة الأصول الثابتة بسبب استعمالها في الأغراض التي اشتريت من اجلها، بحيث إذا أصبحت هذه الأصول غير صالحة للاستعمال بعد مضي مدة من الزمن، كان لدى المنشأة من المبالغ المجتمعة ما تستطيع إن تجدد أو تستبدل الأصول المذكورة. وبعد الاستهلاك من التكاليف الجائز خصمها من الأرباح طبقا للمادة 14 فقرة (هـ) من نظام ضريبة الدخل. وعلى ذلك يجب توافر الشروط الآتية في الاستهلاك:

1. أن يكون الأصل ثابتا: بمعنى أن يتم شراء الأصل بقصد استخدامه في عمليات الإنتاج أو الاستعمالات المختلفة. فإذا كان الأصل متداولا أي شراؤه بقصد إعادة بيعه ثانية وتحقيق الربح فلا يجوز استهلاكه.
2. ان يكون الأصل ملكا للمنشأة أو المكلف: فإذا كان الأصل مملوكا للغير، واستأجرته المنشأة فلا يجوز احتساب قسط استهلاكه (إلا إذا اشترط المالك المؤجر ان ترد إليه الأصول المؤجرة في نهاية مدة العقد بالحالة التي كانت عليها عند التعاقد فيجوز في هذه الحالة الأخيرة استهلاك قيمة الأصل على مدة العقد).
3. أن يكون الأصل قابلا للاستهلاك بطبيعته: أما إذا كان الأصل غير قابل للاستهلاك بطبيعته كالأراضي فلا يجوز استهلاكها.وكذلك شهرة المحل اللهم إلا إذا دفع فيها ثمن سيرد فيما بعد.
4. أن يكون الأصل مستعملا في أغراض المنشأة: فإذا كان الأصل غير مستخدم في أغراض المنشأة فلا يجوز استهلاكه، كأن يكون متعاقدا عليه فقط او تم شحنه في الخارج ولم يتم بعد تركيبه وتشغيله إلى غير ذلك من أسباب.
5. ان يكون عن سنة كاملة (اثني عشر شهرا): عادة تكون مدة الاستهلاك عن سنة (اثني عشر شهرا) فيما عدا حالة استخدام الأصل في خلال السنة المالية للمنشأة. وكذلك في حالة تصوير الحسابات الختامية عن مدة تقل عن سنة بسبب موسمية النشاط او تصفية المنشأة او بدءها للنشاط ففي هذه الحالات جميعها ينبغي احتساب قسط الاستهلاك على أساس المدة المالية الفعلية للمنشأة بعد الأخذ في الحسبان تاريخ استعمال الأصول.

ثانيا: طريقة الاستهلاك:

تتعدد طرق الاستهلاك التي يستخدمها المكلفون لتحديد أقساط استهلاك الأصول الثابتة. غير إن طريقة القسط الثابت هي الأكثر شيوعا وأسهل تطبيقا. وتتلخص في تقدير عمر الأصل الإنتاجي لمدة معينة من السنوات بعد الأخذ في الحسبان لثمن بيع الأصل خردة بعد انتهاء عمره الإنتاجي. فمثلا إذا كان ثمن شراء آلة (100000 ريال) وينتظر بيعها في نهاية المدة خردة بمبلغ (10000 ريال) وعمرها الإنتاجي 10 سنوات. فيكون القسط السنوي الثابت لاستهلاكها (9000 ريال) (100000 ريال) (ثمن شراء الآلة) – (10000 ريال) (ثمن بيعها خردة = 90000 ÷ 10 سنوات).

وينبغي ان يسير العمل بالمصلحة – مصلحة الزكاة والدخل - وفروعها على أساس إتباع طريقة القسط الثابت.

ثالثا: نسب الاستهلاك:

تقرر تطبيق النسب الموضحة بالجداول المرفقة، غير انه يتعين مراعاة ما يأتي عند تطبيق هذه النسب:

1. أن هذه النسب حد أقصى للاستهلاك لا يجوز تجاوزه أو زيادته من جانب المكلفين لغرض احتساب الضرائب والزكاة إلا في حالات الظروف الاستثنائية التي يجب عرضها على الإدارة العامة فيها.
2. إذا ظهر أن بعض الشركات أو المنشآت احتسبت فعلا نسب استهلاك لأصولها تقل عن هذه النسب المقررة، فلا يجوز مطلقا زيادة قسط الاستهلاك من جانب المصلحة ليتفق مع النسب المقررة.
3. يجب على كل منشأة فرز كل الأصول التي من نوع خاص وطبيعة واحدة على حدة، حتى يمكن

---

(1) تعميم مدير عام مصلحة الزكاة والدخل، حسين عبداللطيف. رقم 1/2/12025 بتاريخ 1392/12/18هـ الموافق 1973/1/22م .

تطبيق نسب الاستهلاك بدرجات متفاوتة ولكل اصل أو عدة أصول متشابهة على حدة.

4. شهرة المحل: لا تعتبر الشهرة من العناصر القابلة للاستهلاك طالما أن المنشأة قائمة بنشاطها. غير انه استثناء من هذه القاعدة العامة فانه في حالة شراء شهرة المحل ودفع ثمن لها، فإنها تعتبر أحيانا من العناصر القابلة للاستهلاك. حسب ظروف كل حالة بعد عرضها على الإدارة العامة.

5. الصيني والأدوات الزجاجية وما في حكمها بالمطاعم والفنادق وغيرها: يتم جرد الصيني والأدوات الزجاجية وما في حكمها بالمطاعم والفنادق وغيرها وذلك في نهاية كل عام أو فترة مالية ويحسم من حساب الأرباح والخسائر كاستهلاك لها قيمة الفرق بين : الكميات الأصلية التي اعتبرت أساسا لقيمة هذه الأصول في أول العام مضافا إليها قيمة ما تم شراؤه منها خلال العام نفسه وبين قيمة الكميات الباقية منه بموجب الجرد في آخر العام أو الفترة المالية.

6. أما البياضات والأغطية وما شابهما المستعملة بالفنادق والمستشفيات، فيمكن استهلاكها على أساس مقدار ما يشترى من البياضات لتحل محل التي أصبحت غير قابلة للاستعمال.

7. الفوارغ من براميل وصناديق وزجاجات: يتم استهلاكها عن طريق إعادة التقدير في آخر كل عام وترحيل الفرق إلى حساب الأرباح والخسائر.

8. يدخل في حساب الأرباح والخسائر الفرق بين ثمن بيع أي من أصل ثابت وقيمته الدفترية (التكلفة ناقص مجمع الاستهلاك).

9. تسري نسب الاستهلاك المقررة بالجداول المرفقة على الحسابات الختامية التي تنتهي في أو بعد نهاية شهر ذي الحجة عام 1392هـ بالنسبة للمكلفين الذين يتبعوا السنة القمرية أساسا لحساباتهم أو في بعد 31 ديسمبر 1972م بالنسبة للمكلفين الذين يتبعون السنة الميلادية.

جداول الاستهلاكات المختلفة للأصول الثابتة(1)

نسبة الاستهلاك السنوي %	الأصول	رقم مسلسل خاص	رقم مسلسل عام	نوع مجموع الأصول	الباب رقم
10%	أثاث وديكور	1	1	المحلات والمكاتب	الأول
15%	أدوات مكتبية آلات كاتبة وحاسبة وغيرها	2	2		
21/2%	خزائن حديدية للنقود	3	3		
10%	أدوات كهربائية مثل ثلاجة وراديو وتلفزيون ومراوح وخلافه	4	4		
71/2%	ثلاجات كبيرة لحفظ الأغذية	5	5		
25%	مكيفات كهربائية – فريون	6	6		
20%	مكيفات كهربائية – صحراوي	7	7		
121/2%	آلات إحصائية (كومبيوتر)	8	8		
3%	المباني	1	16	المباني والطرق والموانئ	الثالث
121/2%	معدات وآلات إنشاء الطرق والمباني	2	17		
71/2%	آلات الحفر الضخمة	3	18		
10%	معدات المسح	4	19		
20%	حفار " كمبروسر "	5	20		
20%	خيام	6	21		
71/2%	آلات تصنيع الطوب والأحجار	7	22		
10%	آلات ومعدات إنشاء الموانئ	8	23		
10%	آلات إصلاح السفن	9	24		
71/2%	آلات مثبتة بالأرض	1	31	المصانع المختلفة	الخامس
10%	آلات غير مثبتة بالأرض	2	32		
20%	طلمبات	3	33		
10%	طلمبات محطات البنزين	4	34		
10%	غلايات	5	35		
10%	أدوات غسيل وتشحيم السيارات	6	36		
121/2%	أفران كهربائية	7	37		
20%	مولدات كهربائية صغيرة	8	38		

ملاحظة: الابواب رقم 2، 4 في الجدول العلاه تم تجاهلهم عمدا لعدم مطابقة موضوع الكتاب.

---

(1) تم اسقاط بعض الابواب عمدا لعدم ارتباطها بالموضوع.

13- تحديد نسب استهلاك المباني والإنشاءات الجاهزة التصنيع(1)

حددت جداول الاستهلاك المعمول بها في المصلحة نسبة 3% لاستهلاك المباني (غير مسبقة الصنع).

ولما كانت المباني والإنشاءات الجاهزة الصنع قد استجدت وعم انتشارها. وتختلف مدة صلاح بقائها للاستعمال باختلاف المواد المصنعة منها والأهداف التي أنشئت من أجلها.

ولما كانت المغالاة في تحديد نسب استهلاك الأصول له أثره في تحديد الوعاء الخاضع للضريبة أو الزكاة. لهذا رأت المصلحة بعد دراسة الموضوع من جميع نواحيه واستقراء نسب الاستهلاك الواردة في الحسابات التي تقدمت بها الشركات . توحيد المعاملة في معالجة استهلاك المباني والإنشاءات الجاهزة التصنيع. ولذلك فقد قررت المصلحة النسب الآتية:

1. 4% من التكلفة متى كانت المباني قد أنشئت لمقابلة تنفيذ عقود طويلة الأجل ومدتها أو مددها تزيد عن خمسة عشر عاما . أو كانت المباني مقامة لسكن موظفي مشروع له صفة الاستمرار كما هو الحال في شركة الزيت العربية الأمريكية (ارامكو).
2. إذا كانت المباني وملحقاتها مقامة على أرض مستأجرة فتستهلك على مدة العقد مع ملاحظة إضافة ربح 10% من كلفة المباني إلى أرباح الشركة في السنة الأخيرة للعقد إذا كانت المباني لا تؤول إلى المؤجر دون مقابل وذلك نظير ربح بيع الأنقاض.
3. المباني وملحقاتها متى كانت مقامة على أرض مستأجرة وتؤول ملكيتها إلى المؤجر دون مقابل فتستهلك على مدة عقد الإيجار.
4. 15% متى كانت المباني وملحقاتها مقامة في جهات نائية وتنقل من موقع إلى آخر لتنفيذ مراحل المشروع كما هو الحال في تنفيذ عقود المقاولات.

على أنه إذا كان ثمة حالات خاصة تقتضي زيادة النسب فتعرض كل حالة على حدة للبت فيها حسب ظروفها.

14- تقدير الوعاء الزكوي للمكاتب العقارية على أساس أربع فئات(2)

بالإشارة إلى خطابات بعض الفروع بصدد تحقيق وربط الزكاة على أصحاب المكاتب العقارية تفيد بأن بعد الدراسة استقر الرأي على تقدير دخول لأصحاب هذه المكاتب بدون إضافة رأس مال عامل مع تقسيم هذه المكاتب إلى أربع فئات(3) على الوجه الآتي:

1. مكاتب عقارية فئة " أ " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 300,000 ريال.
2. مكاتب عقارية فئة " ب " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 180,000 ريال.
3. مكاتب عقارية فئة " ج " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 120,000 ريال.
4. مكاتب عقارية فئة " د " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 60,000 ريال.

وعلى ضوء ما تقدم ينبغي على كل فرع حصر المكاتب العقارية الكائنة بدائرة اختصاصه مع تصنيفها مقدما إلى الفئات الأربع السابقة ثم يطالب كل بالزكاة وفقا للسنوات التي مارس فيها العمل وبموجب السجل التجاري.

أما المكلفون الذين توقفوا عن العمل بغلق مكاتبهم نهائيا فلا محل لمطالبتهم حيث أن عدم استمرارهم في العمل يعد قرينة على عدم وجود فائض لديهم يخضعهم للزكاة..

---

(1) خطاب مدير عام مصلحة الزكاة والدخل، رقم: 5958. التاريخ: 1399/8/7هـ. موضوع: ملحق رقم (1) لجداول الاستهلاك الصادر بتعميم المصلحة رقم 1/2/12025 في 1392/12/18هـ.

(2) تعميم مدير عام مصلحة الزكاة والدخل رقم 1/15 بتاريخ 1 /97/1هـ

(3) يسري هذا التصنيف اعتبارا من عام 1394 هـ. بناءا على محضر اجتماع مدراء الفروع رقم 2/2356 بتاريخ 1398/3/27هـ بند 10.

15- تقدير الوعاء الزكوي للمكاتب العقارية على أساس ست فئـات(1)

سبق أن وجهت المصلحة خطابها التعميمي رقم 1/15 بتاريخ 97/1/1هـ إلى فرع مكة وغيره من الفروع الأخرى بشأن ما استقر عليه الرأي من تقدير دخول أصحاب المكاتب العقارية بدون إضافة رأس المال مع تقسيم هذه المكاتب إلى أربعة فئات على الوجه الآتي:

1. مكاتب عقارية فئة " أ " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 300,000 ريال.
2. مكاتب عقارية فئة "ب" وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 180,000 ريال.
3. مكاتب عقارية فئة " ج " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 120,000 ريال.
4. مكاتب عقارية فئة "د" وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 60,000 ريال.

وقد طالب بعض مكلفي فرعي الطائف والمدينة المنورة إعادة النظر في تحديد دخولهم لأنها تقل عن الفئة الرابعة والأخيرة التي وردت بالخطاب التعميمي المشار إليه آنفا وبعد الدراسة تبين هبوط دخول بعض المكاتب العقارية التي تقع في غير المدن الكبرى . وأن ظروفها مغايرة لظروف العقارية في المدن الرئيسية لذلك رأت المصلحة إضافة فئتين جديدتين إلى أصحاب المكاتب العقارية التي تقع في غير المدن الرئيسية (جدة – الرياض – الدمام – مكة المكرمة).

5. مكاتب عقارية فئة " هـ " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 30,000 ريـال.
6. مكاتب عقارية فئة " و " وهذه يقدر لها وعاء زكاة سنوي لا يقل عن 15,000 ريـال.

وينبغي على كل فرع تقدير ظروف أصحاب المكاتب العقارية الواقعة في دائرة اختصاص كل منهم في الفئة التي تتناسب وحجم نشاطه .

16- رسوم التنظيفات والتنويرات السنوي على عموم الدور(2)

تداولت هيئة أمانة العاصمة في أمر وضع رسوم التنظيفات والتنويرات السنوي على عموم الدور الموجودة بالبلدة المقدسة وحتى قرأت أن وصفه يكون على موجب الترتيب الآتي ذكره وهو تقسم محلات البلدة إلى ثالثة درجات أولى وثانية وثالثة:

مادة رقم (1):

أما الدرجة الأولى فهي محلة الشامية والفرارة وسوق الليل والفشاشية وجياد والشبيكة

البيان	قرش أميري سنوي
تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على أربعة طبقات وما فوق رسم قدره.	30
تاخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على ثلاثة طبقات وما فوق رسم قدره	20
تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على طبقين وما فوق رسم قدره	10
تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على طبقة واحدة وما فوق رسم قدره	05

وأما الدرجة الثانية فهي:محلة الباب والمسفلة والشعب

تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على أربعة طبقات وما فوق رسم قدره	20
تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على ثلاثة طبقات وما فوق رسم قدره	10
تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على طبقين فما دون رسم قدره	05

---

(1) تعميم مدير عام مصلحة الزكاة والدخل رقم 1/4896 بتاريخ 1397/7/27هـ

(2) قرار أمانة العاصمة المقدسة رقم 14 بتاريخ 1345/8/15 هـ.

وأما الدرجة الثالثة فهي:محله جرول والسليمانية والبيوت التي بشارع المعابدة

تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على ثلاثة طبقات وما فوق رسم قدره	10
تأخذ على البيوت الموجودة فيها المحتوية على طبقين فما دون رسم قدره	05

مادة رقم (2):
البيوت العائدة لسكنى جلالة الملك العظيم والعوائل المالكة ودوائر الحكومية والمستشفيات والمدارس والأماكن ولدور الخربة والغير مسكونة معفاة من الرسم .

مادة رقم (3):
يوضع نمرة متسلسلة على عموم الدور

مادة رقم (4):
يؤخذ الرسم الموفى إليه من المستأجرين أما الدور العامرة الخالية فيأخذ رسمها من المالك .

مادة رقم (5):
بيوت في وساكنها الواقعة على جانبي الشارع الأعظم فيأخذ عليها الرسم من الدرجة الأولى والثانية

(للقرار بقية في صفحة ثانية لم اعثر عليها)

17- ضريبة مبيعات العقار على الأجانب (1)

"بالإشارة إلى المخابرة الواردة إلينا من مالية المدينة عطفا على استفسار كاتب عدل المدينة المنورة عن موضوع الرعايا الكويتيين الذين يرغبون بيع عقارهم العائد لهم في المملكة وهو العقار الذي جاز لهم شراؤه وتملكه وفقا لأحكام المرسوم رقم 23 في 1381/4/30 هـ ويستفسر كاتب العدل عن مدى خضوع المذكورين للضريبة العقارية المفروضة على جميع الأجانب عند بيع العقار وقدرها 10% عشرة بالمئة من اصل قيمة العقار بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 149 في 1377/11/25 هـ والمرسوم الملكي رقم 44 في 1377/11/29 هـ.

ونفيد سماحتكم انه بعد الإطلاع على نصوص المرسوم الصادر بالترخيص للأشخاص أصحاب الجنسية الكويتية بتملك العقار في المملكة العربية السعودية وجد أن نصوصها تقتصر على النص بالترخيص فقط وليس فيها ما يدل على الاستثناء من الضريبة العقارية لا بطريق النص ولا بطريقة الالتزام.

لذا نأمل من سماحتكم تعميم هذا لكتاب العدل جميعا لمراعاة حسم الضريبة العقارية من قيمة العقار بنسبة 10% عند البيع والسلام عليكم."

18- ضريبة عقار الأجانب عند البيع 10%(2)

وبعد: (فإشارة إلى الخطاب التعميمي رقم /2/3م في 1386/1/1هـ والخاص باستحصال ضريبة عقار الأجانب عند بيعه بنسبة 10% من أصل القيمة. وقد لاحظنا أن بعض المحاكم وكتاب العدل عندما تستحصل الضريبة المذكورة من عقار الأجانب بواقع 10% تقوم بإيداعه إلى فرع مؤسسة النقد أو إلى فروع الماليات دون أن توضح الجهة التي يجب أن يقيد المبلغ لصالحها. لذا ولأن المبلغ المحصل كضريبة عقار الأجانب وفق التعليمات المبلغة لكم سابقاً يجب أن تقيد لصالح رئاسة القضاة لتقوم بقيده لحساب الإيرادات إذ أتضح لنا أن البعض من تلك الإيداعات تقيدها مؤسسة النقد أو فروع المالية لرئاسة القضاة كما يقيد البعض الآخر مشترك في جهتين.

لذا نأمل تعميد المختصين لديكم بأنه في حالة إيداع الضريبة المشار إليها إلى مؤسسة النقد أو أحد فروعها أن يطلب منه المبلغ المودع لصالح رئاسة القضاة ويطلب أيضاً تزويد الإدارة المالية برئاسة القضاة بصورة من الإشعار المقيد بموجبه المبلغ الجاري

من النظام الاساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ.

المادة العشرون:
لا تفرض الضرائب والرسوم الا عند الحاجة، وعلى اساس من العدل، ولا يجوز فرضها او تعديلها او الغائها او الاعفاء منها الا بموجب النظام..

---

(1) خطاب وزارة المالية رقم 1/4/12948 في 1385/10/19 هـ. الموجه لسماحة رئيس القضاة.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 122/4 في 1389/10/7هـ.

وزارة المالية طرف مؤسسة النقد مع إشعارنا من قبلكم.هذا بالنسبة للجهات التي يوجد بها فرع لمؤسسة النقد أما الجهات التي لا يوجد بها فروع لمؤسسة النقد فيحرر بها شيك بواسطة البنك الأهلي أو بنك الرياض وبعثه لنا مع إيضاح القيمة الإجمالية للمبلغ واسم البائع والمشتري ونوع المبيع.ولكم تحياتنا).

19- رسم 10% على بيع عقارات غير السعودي(1)

وبعد: (تلقت وزارة العدل صورة من خطاب وكيل الوزارة للشئون المالية والحسابات بالنيابة ب رقم 15949/4 في 1400/8/23هـ الموجه أصلاً لسعادة وكيل وزارة الخارجية بالنيابة بصدد استفسار السفارة الكويتية بجدة عن مقدار رسوم التسجيل على العقار بالنسبة للمواطنين الكويتيين عند تملكهم للعقار في المملكة. وقد جاء فيه ما نصه:

"نفيدكم بأنه لا توجد رسوم مقررة تستوفى على تسجيل العقار عند تملك العقار سواء على المواطنين السعوديين أو غيرهم ممن ينطبق عليهم نظام تملك غير السعوديين للعقار وإنما يستوفى رسم قدره 10% على ما يباع من عقار الأجانب" لذا ترغب الوزارة إنفاذ موجبه).

20- فرض الرسوم على تملك الخليجيين شرط المعاملة بالمثل(2)

وبعد: (فإلحاقاً لقرار معالي الوزير رقم 1579 في 1398/11/20هـ بشأن منح مواطني دولة الكويت والبحرين وقطر والإمارات العربية المتحدة حق تملك الأراضي والبناء عليها لغرض السكن الشخصي والاستثمار بدون فرض رسوم على التملك شريطة المعاملة بالمثل...الخ.وملحقه التعميم رقم 1/22/ت في 1399/2/23هـ وملحقه رقم 1/35/ت في 1400/4/9هـ.

نفيدكم أننا تلقينا برقية وزارة الخارجية رقم 1/5139 في 1/12/1400هـ ومضمونها أن سفارة جلالة الملك في دولة الإمارات العربية أفادت بأن إمارة أبو ظبي لا تسمح بتملك الأجانب بها أما باقي الإمارات مثل دبي والشارقة وغيرهما فإنه كان يسمح للسعودي التملك فيها ولا يزال يسمح له بذلك. وحيث الحال ما ذكر فعليكم إجراء اللازم نحو المعاملة بالمثل على ضوء ما صدر لكم).

---

(1) خطاب وكيل وزارة المالية رقم 15949/4 في 1400/8/23هـ المعمم بوزارة العدل برقم 132/4ت في 1400/10/19هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 156/1ت في 1400/12/26هـ.

بعض صيغ عقود البيع العقارية(1)

21- صيغة عقد بيع لقطعة أرض فضاء معدة للبناء

بعونه تعالى، انه في يوم.... / / 142هـ الموافق / / 20 م بمدينة......... تم الاتفاق بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

وقد اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتي:-

المادة 1: موضوع العقد وثائق الملكية

باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والشرعية الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك قطعة الأرض رقم.......... بلوك رقم.......... الواقعة في منطقة............والمعتمدة بموجب المخطط رقم......... بالصك الشرعي الصادر من كتابة العدل برقم....... وتاريخ....... والدارجة علينا من......... الحدود والأطوال بموجب محضر اللجنة الفنية رقم....... وتاريخ . شمالا......بطول:.......، جنوبا:........ وبطول......، شرقا:....... وبطول........، غربا:....... وبطول......

المادة 2: الحقوق الأصلية والتبعية

يضمن الطرف الأول بان القطعة المباعة ومجموع مساحتها خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها مثل الرهن، الوقف، الحكر(2) وحقوق الانتفاع وغيرها ظاهرة كانت أو خفية. كما يقر بأنه حائز لقطعة الأرض المذكورة عالية دون منازعة.

المادة 3: الثمن

تم هذا البيع وقبل بسعر المتر المربع الواحد (أو الذراع المربع الواحد) مقداره............ ريال سعودي على ان يكون مجموع الثمن مقداره............ ريال سعودي. دفع منه الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ........ ريال سعودي على ان يتم دفع باقي المبلغ المستحق للطرف الأول عند إفراغ هذه الأرض وذلك في مدة أقصاها.........يوم.

المادة 4: المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين قطعة الأرض المباعة بموجب هذا العقد المعاينة النافية للجهالة شرعا وانه قبلها بحالتها الراهنة دون ان يحق له الرجوع على الطرف الأول بشيء بسبب ذلك.

المادة 5: فسخ العقد

في حالة امتناع الطرف الثاني عن إنهاء إجراءات الإفراغ في الميعاد المنصوص عليه أعلاه يفسخ هذا العقد فورا من تلقاء نفسه ويحق للطرف الأول بيع هذه الأرض دون الرجوع إلى الطرف الثاني ويتم محاسبته على أساس سعر البيع الأخير.

المادة 6: حالة الوفاة

---

(1) تعتبر صيغ العقود الموضحة استرشادية وغير ملزمة لاى جهة كانت.

(2) الحكر لغة حبس الشيء، بمعنى الاحتكار. وشرعا هو عقد اجارة من نوع خاص يتناول الوقف بمقتضاه عن حق التصرف بعقاره اما على الدوام او لمدة طويلة لمصلحة شخص يدعى المحتكر وورثته من بعده وخلفائه، على ان يكون للمحتكر حق البناء والغرس فيه وان يدفع للوقف بدل ايجار المثل. والحكر من عقود الاجارة وليس مختص بالوقف فحسب بل يمكن ان يتناول الاملاك الحرة - وما يختص موضوعه بالابنية يعرف بالكردار - والاراضي غير الموقوفة ولكن غلب هذا على العقارات الوقفية.

إذا توفى احد الطرفين المتعاقدين قبل إفراغ قطعة الأرض المبيعة يحق للطرف الآخر وحده إذا شاء ذلك اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وكأن لم يكن وفي هذه الحالة يرد ما دفع من الثمن إلى المشتري.

المادة 7: العنوان ووسلية الاتصال

يقر المتعاقدان صراحة باتخاذ العنوان المذكور بهذا العقد محلا مختارا تتم عليه جميع المراسلات والإعلانات التي ترسل بالعنوان المذكور بالعقد الحالي وتعتبر صحيحة وقانونية كل الإخطارات التي تتم عليه.

المادة 8: حالة النزاع

كل نزاع ينشا بخصوص تنفيذ أي مادة أو شرط من هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص المحكمة الشرعية التي تقع بدائرتها قطعة الأرض المبيعة.

المادة 9: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

22- عقد بيع أرض معدة للبناء

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي:

مادة 1: موضوع العقد وثائق الملكية

باع الطرف الأول للطرف الثاني بيعا منجزا لا رجعة فيه قطعة أرض فضاء معدة للبناء مساحتها .... م^{2} متر مربع (تحت العجز أو الزيادة) ومحددة بالحدود الآتية: شرقا .... غربا .... شمالا .... جنوبا .... وذلك وفق الرسم الكروكي الصادر من بلدية ....

مادة 2: الثمن

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره ....بواقع المتر المربع .... على أن يسوى نهائيا بعد تحديد المساحة الفعلية، وقد دفع الطرف الأول من الثمن مبلغ .... عند التوقيع على هذا العقد نقدا أو بشيك رقم .... مسحوب على بنك .... والباقي يدفع عند الإفراغ لدى كاتب العدل .

مادة 3: تسليم المبيع

يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع فور التوقيع على هذا العقد أو خلال مدة أقصاها نهاية شهر ... سنة 14هـ أو حسب ما يتم الاتفاق عليه وفقا لظروف كل متعاقد .

مادة 4: الشرط الجزائي

في حالة تأخر التسليم عن الوقت المتفق عليه، يلتزم الطرف الأول بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ .... عن كل يوم حتى تمام التسليم قضاء أو رضاء، وروعي في هذا التقدير ما سوف يتكبده الطرف الثاني من نفقات بسبب أرجاء الأعمال التنفيذية المترتبة على عدم التسليم .

مادة 5: الالتزامات

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية – الأصلية والتبعية – كما هي معروفة شرعا ونظاما (مثل الرهن وغيرها وأيضا أية رسوم حكومية)، ويضمن للطرف الثاني ما تضمنه هذا البند.

مادة 6: حالة النزاع

تختص الجهات الرسمية في شأن حدوث أي نزاع قد ينشب عن تنفيذ بنود العقد. وحرر هذا العقد من

نسختين تم تسليم كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

23- عقد بيع عمارة (نموذج1):(1)

إنه في يوم........... الموافق / / 14هـ. بعونه تعالى تم الاتفاق بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

باع الطرف الأول للطرف الثاني بيعا منجزا لا رجعة فيه العقار المبني والكائن بمنطقة........ مدينة........ والمكون من.......... تشتمل على عدد ( ) وحدة سكنية، ( ) محل تجاري......... ومحدد بالحدود الآتية: شرقا....... غربا........ شمالا......... جنوبا......... ومساحة الأرض...... م^2 ومساحة البناء...... م^2. وذلك وفقا للرسم الكروكي الصادر من بلدية......... وطبقا للخرائط الهندسية المعتمدة من....... وتعتبر جميعا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

مادة 2 : حالة العقار

يقر الطرف الأول بأن وحدات العقار المبيع خالية تماما وغير مؤجرة، ما عدا...........

مادة 3: منفعة العقار

يقر الطرف الأول بأنه يحق للطرف الثاني الحق في منفعة العقار المبيع اعتبارا من تاريخ إبرام هذا العقد وتسليم الوحدات الخالية ليتصرف فيها كيفما يشاء. وتعتبر أي إيرادات للعقار من حق الطرف الثاني الذي يحق له تحصيلها كما يقوم الطرف الأول بتحرير خطاب منفصل هذا الخصوص للمستأجرين إن وجدوا.

كما يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات التي تؤثر على شروط العقد وحقوق الطرف الثاني المشتري.

مادة 4: الثمن

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره........ (فقط............ ريال) دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ............ ريال) بموجب الشيك رقم............ مسحوب على بنك.........

* ويمكن استبدال هذا البند بما يلي: تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره............ ريال دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ.............. ريال نقدا، ويعتبر هذا العقد متضمنا مخالصة لما قد دفع نقدا، أما الباقي وقدره............... ريال تدفع عند الإفراغ لدى كاتب العدل والتوقيع النهائي.

مادة 5: إجراءات الإفراغ

يتعهد الطرف الأول ويلتزم بالبدء في الإجراءات الرسمية لدى كاتب العدل المختص لإفراغ ملكية العقار المبيع أرضا وبناء للطرف الثاني وذلك خلال............ يوم من تاريخ هذا العقد، كما يقدم للطرف الثاني ما يثبت البدء في تلك الإجراءات، ويلتزم الطرف الأول خلالها بتقديم كافة المستندات اللازمة لتنفيذ هذا العقد وإلا كان للطرف الثاني الحق في المطالبة بتنفيذ العقد بالطرق الشرعية والنظامية.

مادة 6: الحقوق الأصلية والتبعية

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معروفة شرعا ونظاما (مثل الرهن وغيرها) وأيضا أية رسوم حكومية، ويضمن للطرف الثاني ما تضمنه هذا البند.

---

(1) عبدالله بن مرعي بن محفوظ. صيغ العقود الشرعية والنظامية بالمملكة العربية السعودية. الطبعة الاولى.

مادة 7: ملكية العقار

انتقلت ملكية العقار المبيع أرضا وبناء للطرف الأول عن طريق (الميراث الشرعي) أو عن طريق الشراء بموجب العقد رقم............... بتاريخ / / 14هـ. وذلك كما هو ثابت بموجب الصك الشرعي رقم....... وتاريخ...... الصادر عن...... والمرفق صورته بهذا العقد.

مادة 8: معاينة العقار والتسليم

يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وأنه قبل الشراء والاستلام بالحالة التي وجده عليها. ويضمن الطرف الأول خلو العقار المبيع من العيوب الخفية.

مادة 9: العناوين

يقر الطرفان أن محل إقامة كل منهما هو المبين بصدر هذا العقد وهو المعول عليه بالنسبة لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية والتي قد تتخذ في شأن هذا العقد ما لم يقم أحد الطرفين إخطار الطرف الآخر كتابة بالتغيير.

مادة 10: إنفساخ العقد

ينفسخ هذا العقد في حالات القوة القاهرة مثل الحروب وغيرها مما يجعل التنفيذ مستحيلا لأي من الطرفين

مادة 11: حالة النزاع

تختص الجهات الرسمية بالمملكة العربية السعودية بنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات حول تنفيذ بنوده ويتبع في ذلك الأنظمة المعمول بها. وحرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف للعمل موجبها نظاما.

24- عقد بيع عمارة (نموذج2)(1)

إنه في يوم.......... الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام هذا العقد بين كل من:

* طرف أول (بائعون): 1) الاسم، إثبات الهوية، العنوان...................2) الاسم، إثبات الهوية، العنوان....................

* طرف ثاني (مشترون): 1) الاسم، إثبات الهوية، العنوان...................2) الاسم، إثبات الهوية، العنوان..................

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

باع أفراد الطرف الأول لأفراد الطرف الثاني العقار رقم....... الكائن بمنطقة.......... ومدينة.......... والمكون من............ طابق، والمحدود بالحدود التالية شرقا.......... غربا.......... شمالا.......... جنوبا............ ومساحة الأرض...... م^2 بموجب الصك الشرعي رقم............ وتاريخ.......... الصادر عن........... ومساحة العمارة المبينة...... م^2 وذلك وفق تصريح البناء والرسوم الهندسية الصادرة من جهات الاختصاص في ذلك الشأن.

مادة 2: التضامن

تم هذا البيع بطريق تضامن كل طرف في كافة الالتزامات المترتبة عليه.

مادة 3: ملكية الشيوع في الأرض والبناء

يقر أفراد الطرف الثاني بأن المراد من هذا العقد هو انتقال الملكية إليهما تماما فيما بينهما على أن يكون لكل منهما النصف مشاعا من الأرض والبناء (نسبة......... مشاعا).

مادة 4: حالة العقار

يقر أفراد الطرف الأول بأن وحدات العقار المبيع خالية تماما وغير مؤجرة أو مشغولة، ماعدا...........

---

(1) حالة: "ان البائعون والمشترون متعددون ويمكن النص على تضامن كل طرف أو تضامن طرف واحد وقد لا ينص على أي تضامن"

مادة 5: منفعة العقار

يقر الطرف الأول بأنه يحق للطرف الثاني الحق في منفعة العقار المبيع اعتبارا من / / 14هـ لتحرير هذا العقد وتسليم الوحدات الخالية ليتصرفا فيها كيفما يشاءان.

كما يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات التي تؤثر على شروط هذا العقد وحقوق الطرف الثاني.

مادة 6: الثمن

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره.......... فقط.............. ريال دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ.......... فقط............... ريال بموجب الشيك رقم............ مسحوب على بنك............. ويعتبر هذا العقد متضمنا مخالصة لما قد دفع نقدا، أما الباقي وقدره........... فقط............... ريال تدفع عند الإفراغ لدى كاتب العدل والتوقيع النهائي.

مادة 7: إجراءات الإفراغ

يتعهد الطرف الأول ويلتزم بالبدء في الإجراءات الرسمية لدى كاتب العدل المختص لإفراغ ملكية العقار المبيع أرضا وبناء للطرف الثاني وذلك خلال............ يوم من تاريخ هذا العقد، كما يقدم للطرف الثاني ما يثبت البدء في تلك الإجراءات، ويلتزم الطرف الأول خلالها بتقديم كافة المستندات اللازمة لتنفيذ هذا العقد وإلا كان للطرف الثاني الحق في المطالبة بتنفيذ العقد بالطرق الشرعية والنظامية.

مادة 8: ضمان الحقوق الأصلية والتبعية

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معروفة شرعا ونظاما (مثل الرهن وغيرها وأيضا أية رسوم حكومية)، ويضمن للطرف الثاني ما تضمنه هذا البند.

مادة 9: ملكية العقار

انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق (الميراث الشرعي) أو عن طريق الشراء بموجب العقد رقم........ بتاريخ / / 14هـ. وذلك كما هو ثابت بموجب الصك الشرعي رقم......... وتاريخ........ الصادر عن........ والمرفق صورته بهذا العقد.

مادة 10: معاينة العقار والتسليم

يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وأنه قبل الشراء والاستلام بالحالة التي وجده عليها. يضمن الطرف الأول خلو العقار المبيع من العيوب الخفية.

مادة 11: العناوين

يقر الطرفان أن محل إقامة كل منهما، هو المبين بصدر هذا العقد وهو المعول عليه بالنسبة لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية والتي قد تتخذ في شأن هذا العقد ما لم يقم أحد الطرفين بإخطار الطرف الآخر كتابة بالتغيير.

مادة 12: حالة النزاع

تختص الجهات الرسمية بالمملكة العربية السعودية بنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات حول تنفيذ بنوده ويتبع في ذلك الأنظمة المعمول بها. وحرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف للعمل موجبها نظاما.

25- عقد بيع مع خيار الشرط

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي:

مادة 1: وصف العقار

يمتلك الطرف الأول العقار........ الكائن............ وهو عبارة عن............ مساحة.......م^2 ومحدود الحدود الآتية: شرقا......... غربا................ شمالا..........جنوبا.............

مادة 2: موضوع العقد

يلتزم الطرف الأول ببيع العقار المبين بالمادة (1) لصالح الطرف الثاني إذا ما أبدى الأخير رغبته في الشراء خلال أجل أقصاه نهاية شهر.............. سنة.....14هـ على ان، تبدي هذه الرغبة بطلب مكتوب يصل إلى الطرف الأول في موطنه الثابت بهذا العقد ويلتزم الطرف الأول بذلك.

مادة 3: تسليم المبيع

يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني بعد ثلاثة أشهر من إبداء الأخير رغبته في إتمام البيع، وإلا كان ملتزما بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ.................ريال تعويض اتفاقي.

مادة 4: الثمن

تم الاتفاق على ثمن قدره.................... يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع منه مبلغ.......... عند التوقيع على العقد بعد إبداء الرغبة خلال مدة الشرط والباقي عن التوقيع على إفراغ العقد نهائيا لدى كاتب العدل المختص.

مادة 5: ضمان الحقوق الأصلية والتبعية

يقر الطرف الأول بخلو البيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة في الشرع والنظام.

مادة 6: التصرفات السابقة على العقار

يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف في هذا المبيع قبل هذا التعاقد ويضمن كافة التعرضات الصادرة من الغير ما عدا المنفعة العامة.

مادة 7: ملكية العقار

انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق (الميراث/ عن..... أو العقد الرسمي والصك رقم... تاريخ......

مادة 8: معاينة العقار والتسليم

يقر الطرف الثاني بأنه عاين البيع معاينة تامة نافية للجهالة وأنه قبل الشراء بالحالة التي كان عليها البيع وقت المعاينة.

مادة 9: حالة النزاع

إذا حصل لا قدر الله أي خلاف حول تفسير وتطبيق بنود العقد تختص الجهات القضائية السعودية والرسمية بالفصل في النزاع. وحرر هذا العقد من نسختين سلمت لكل طرف نسخة للعمل بموجبها.

26- عقد مع سمسار متضمنا البيع مع خيار الشرط

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

نظرا لرغبة الطرف الثاني في شراء العقار........ الكائن بمدينة......... والمكون من.......... ومساحته...... م. ويملكه..........فقد تعهد ووعد بشرائه بثمن قدره........ إذا ما حصل الطرف الأول (السمسار) على موافقة المالك على البيع خلال أجل أقصاه نهاية شهر.... من سنة.....14هـ.

ملاحظة :

إذا جاء عقد البيع مع خيار الشرط خلوا من بيان ووصف المبيع أو الثمن أو المدة لم يلزم العقد .

ملاحظات :

أولا : الخيارات المعروفة في الشريعة الإسلامية عشرة خيارات وهي: خيار المجلس، خيار الشرط، خيار الغبن، خيار التدليس، خيار العيب، خيار بتخيير الثمن، خيار الاختلاف في الثمن، خيار الخلف في صفة المبيع، خيار فوات الشرط، خيار تعذر تحصيل الثمن أو المبيع.

ثانيا: يتحمل الطرف الثاني عبء إثبات إبداء الرغبة في الميعاد ، لذلك فإذا رفض الطرف الأول تنفيذ العقد فور إبداء الرغبة شفاهة أو تغيب عن موعد يتعين على الطرف الثاني إخطاره رسميا في تمام البيع محل الشرط

مادة2: حالة النزاع

أتفق الطرفان على محاولة التسوية الودية خلال 30 يوم قبل اتخاذ الإجراءات النظامية لما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات لا قدر الله. وحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

27- عقد بيع مع ولي على خيار الشرط

إنه في يوم............ الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

باع الطرف الأول بصفته وليا طبيعيا على......... القصر.........،............، ووكيلا عن........... الرشيد.......... (العمارة / الفيلا) والمكونة من.............. والبالغ مساحته............ مترا مربعا حسب الكروكي ومحدود بالحدود الآتية شرقا......... غربا.........شمالا........ جنوبا.........

مادة 2: إثبات الملكية

آلت الملكية للقصر المشمولين بالولاية عن طريق الشراء من أموالهم الخاصة بموجب العقد المسجل رقم...... بتاريخ.....14هـ كما آلت الملكية للراشد بذات العقد، بأنصبة متساوية لكل منهم.

مادة 3: نفاذ العقد ومفعوله

يتوقف نفاذ هذا العقد على موافقة الجهات الرسمية على البيع وفقا لهذه البنود ويلتزم الطرف الأول بتقديم الطلب إلى هذه الجهات المختصة مرفقا به نسخة من العقد حتى يمكن عرضه والموافقة عليه.

مادة 4: شرط موافقة الجهات الرسمية

في حالة موافقة الجهات الرسمية وصدور إذنها بالبيع يلتزم الطرف الأول بإتمام العقد النهائي خلال أجل أقصاه / / 14هـ وإلا كان للطرف الثاني إثبات صحة العقد وتنفيذه بمصاريف يتحملها الطرف الأول.

أما إذا رفضت الجهات المختصة فيعتبر العقد مفسوخا ويلتزم الطرف الأول بأنه يرد فورا للطرف الثاني ما قبضة من مقدم الثمن.

ملاحظة :

يمكن للولي الطبيعي " الأب " التصرف في أموال القاصر . إذا كان الثمن قد دفع من ماله الخاص ، فإذا كانت ملكية القاصر انتقلت بالميراث لا يجوز التصرف فيها إلا بإذن الجهات القضائية والرسمية المعنية بذلك .

أما الولي " الشرعي " فيلزم بالنسبة له الاستئذان من الجهات المختصة حتى ولو كان الثمن دفعه من ماله الخاص أو لا يسري عليها حكم الولي الطبيعي.

مادة 5: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره............ دفع منه الطرف الثاني بموجب هذا العقد مبلغ....... نقدا أو بشيك رقم........ مسحوب على البنك..........، والباقي وقدره............ يدفع منه خلال أسبوع من صدور الجهات المختصة بالبيع مبلغ............... وما تبقى بعد ذلك يدفع عن التوقيع النهائي على العقد والإفراغ لدى كاتب العدل المختص، وفي حالة التأخير عن الوفاء بالمبلغ المستحق والمعلق على صدور إذن الجهات المختصة عن الموعد المحدد له، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو اتخاذ أي إجراء آخر، ويكون المبلغ المقدم من حق الطرف الأول كتعويض اتفاقي عن الفسخ.

مادة 6: حيازة العقار والانتفاع به

يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع بعد دفع المبلغ المعلق على صدور قرار الجهات الرسمية وتحويل كافة عقود الإيجار للطرف الثاني (إذا كان العقار مؤجرا) ويحق للطرف الثاني تحصيل وقبض الأجرة من أول الشهر التالي من تاريخ التسليم.

مادة 7: ضمان الحقوق الأصلية والتبعية

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة في الشرع والنظام، ويضمن أي تعرض قد يصدر من الغير على أن يخطره بها الطرف الثاني.

مادة 8: المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني المشتري بأنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة، وقبل الشراء بهذه الشروط.

مادة 9: حالة النزاع

تختص الجهات الرسمية بعد المحاولات الودية في تنفيذ بنود العقد فيما قد ينشب من منازعات بسبب تنفيذه (يجوز تحديد مدة للحل الودي) حرر هذا العقد من نسختين وسلمت لكل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

27- عقد بيع بالعربون

إنه في يوم.......... الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: تمهيد

باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار الكائن............ والمكون من................ ومحدودة بالحدود الآتية: شرقا............ غربا.............. شمالا............... جنوبا..............

مادة 2: وثائق الملكية

آلت الملكية للبائع عن طريق (الشراء أو / الميراث الشرعي عن.............. أو بموجب العقد (أو الصك الشرعي) رقم................ وتاريخ / / 14هـ.

مادة 3: الثمن

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره.......... فقط............. ريال دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ.......... فقط............... ريال بموجب الشيك رقم............ مسحوب على بنك.............

مادة 4: حق العدول (1)

واتفق الطرفان على خيار العدول لكل منها، وقد تحدد مقابل هذا العدول بمبلغ................... كعربون، دفعة الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد. ويحدد موعد لخيار العدول مدة أقصاها / / 14هـ فإن لم يستعمل هذا الخيار في خلالها، سقط الحق فيه، وأصبح العقد ملزما والعربون المدفوع جزءا من الثمن.

مادة 5: سداد الثمن

في حالة صيرورة العقد ملزما، يلتزم الطرف الثاني بتكملة المبلغ المدفوع إلى مبلغ.......... فقط......... خلال.......... من انتهاء الأجل المحدد للعدول، على أن يتم الوفاء بباقي الثمن عند التوقيع والإفراغ على العقد النهائي لدى كاتب العدل المختص.

ملاحظات :

الحظر من التصرف يجب أن يكون مؤقتا ومستندا إلى سبب مشروع طالما كان مصدره العقد ...... وغير ذلك يكون باطلا .

مادة 6: فسخ العقد

في حالة عدم تنفيذ الالتزام الذي تضمنه البند الخامس، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى أي إجراء، وفي هذه الحالة يكون للطرف الأول الحق في المبلغ الذي سبق دفعه الطرف الثاني كعربون.

مادة 7: تسليم العين وحق الانتفاع

يلتزم الطرف الأول بعد التزام الطرف الثاني بالشراء. تسليم المبيع فور دفع المبلغ المستحق بعد انقضاء الأجل المقرر لخيار العدول وتحويل عقود الإيجار له اعتبارا من أول الشهر

---

(1) " يمكن الاتفاق على قصر حق العدول على طرف واحد. وحينئذ يلتزم هو وحده بدفع العربون ولا يكون للطرف الآخر حق العدول"

التالي لدفع الثمن.

مادة 8: الحقوق العينية والتبعية على العين

يلتزم الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة في الشرع والنظام. ويضمن التعرضات الصادرة من الغير وعلى الطرف الثاني إخطاره بها في الوقت المناسب.

مادة 9: العيوب الخفية

يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب خفي قد يظهر بعد تمام البيع.

مادة 10: حالة النزاع

تختص الجهات الرسمية بعد المحاولات الودية بنظر ما قد ينشب من منازعات حول تنفيذ بنود العقد ويكمل العقد جميع الأنظمة العمول بها فيما لم يتضمنه العقد من شروط. وحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

28- عقد بيع صادر من (وكيل)

يتميز هذا النموذج بأنه ينحصر في الطرف الأول (البائع) يذكر اسم الوكيل ويوضح أمامه أنه يبرم العقد بصفته وكيلا عن................ الأصل بموجب التوكيل رقم......... بتاريخ / / 14هـ.

ويكون البند الأول متضمنا أن الطرف الثاني اطلع على التوكيل سالف البيان ووجده يجيز للطرف الأول التصرف بالبيع أي ينص على ذلك............. وأن الطرف الأول يقر بنفاذ التوكيل ثم تستكمل البنود على ضوء النماذج السابقة حسب الحالة. ويوقع الطرف الأول على العقد بصفته وكيلا بموجب صيغة التوكيل.

29- عقد بيع مع الحظر من التصرف إلا بعد سداد الثمن كاملا

إنه في يوم.............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد وصفة العقار

باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار الكائن............ والبالغ مساحته............ متر مربعا، ويحده من الناحية الشمالية............ والجنوبية............ والغربية.......... والشرقية................

مادة 2: ملكية العقار

آلت ملكية المبيع للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن............ أو موجب العقد أو الصك الشرعي............ الخ رقم............. تاريخ / / 14هـ.

مادة 3: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره........ فقط......... دفع منه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد مبلغ........ فقط......... والباقي يستحق عند التوقيع والإفراغ النهائي للعقد لدى كاتب العدل المختص.

مادة 4: حق التصرف في العقار

يحظر على الطرف الثاني التصرف في المبيع إلا بعد دفع كامل الثمن والإفراغ النهائي وإلا كان من حق الطرف الأول إبطال هذا التصرف.

مادة 5: تسليم العقار وانتقال الملكية بالإفراغ

يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني فور التوقيع والإفراغ النهائي، وتحويل كافة العقود الإيجارية إليه على أن يكون له الحق في الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالي للتسليم.

مادة 6: ضمان الحقوق الأصلية والتبعية

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة في الشرع والنظام، ويضمن جميع التعرضات والتعديات الصادرة من الغير على أن يخطره الطرف الثاني في الوقت المناسب.

مادة 7: شرط المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة، وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب خفي قد يظهر مستقبلا.

مادة 8: العناوين

يقر الطرفان بأن عنوان كل منهما المبين في هذا العقد ويعمل به فيما يتعلق بالإخطارات التي قد يتطلبها تنفيذ بنود العقد.

مادة 9: حالة النزاع

تختص الجهات الرسمية بعد المحاولات الودية فيما قد ينشب من منازعات حول هذا العقد وحرر لكل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

30- عقد بيع مع خيار الرؤية

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد وصفة العقار

باع الطرف الأول للطرف الثاني........ (يذكر الشئ المبيع منقول أو عقار ووصفه). لقاء ثمن قدره........... بتعهد الطرف الثاني بالوفاء بجزء منه قدره..... في حالة قبوله الشراء بعد الرؤية، والباقي بعد..... شهر.......

مادة 2: المعاينة وانتفاء الجهالة

تحدد للرؤية موعد أقصاه....... وتعهد الطرف الأول بتوفير وتسهيل معاينة العين للطرف الثاني بالمكان والزمان المحددين (يحدد الزمان والمكان) وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو أي إجراء.

مادة 3: خيار الرؤية

يلتزم الطرف الثاني باستعمال خياره خلال اليوم الذي قد تم فيه المبيع إليه، ويعتبر انقضاؤه دون موافقة على المبيع رفضا يتحلل فيه الطرف الأول من التزامه، وتعتبر الموافقة الصادرة بعد ذلك إيجابا جديدا يكون للطرف الأول قبوله أو رفضه.

مادة 4: شرط الوفاء بالثمن

يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو أي إجراء آخر إذا لم يتم الوفاء بباقي الثمن في موعده. وحرر هذا العقد من نسختين لكل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

31- عقد بيع حصة شائعة في عقار

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي:

مادة 1: موضوع العقد وصفة العقار

باع الطرف الأول للطرف الثاني حصة شائعة قدرها............. قيراط من عدد 24 قيراط في العقار الكائن............... والبالغ مساحته............. مترا مربعا، وهو عبارة عن...............ومحدودة بالحدود الآتية شرقا............. غربا.............. شمالا................ جنوبا...........

وقد آلت الملكية للطرف الأول عن طريق (الميراث الشرعي عن........... أو بالعقد (أو الصك الشرعي) رقم........... وتاريخ..............).

مادة 2: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره.................. دفع منه الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ.............. نقدا بمجلس هذا العقد أو بشيك رقم................ المسحوب على بنك............. ويعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة بما تم دفعه ويستحق الباقي عن التوقيع النهائي وإفراغ العقد لدى كاتب العدل في موعد أقصاه يوم / / 14هـ

مادة 3: فسخ العقد

في حالة عدم سداد الثمن في الموعد المحدد بالبند السابق يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ويصبح المقدم المدفوع من حق الطرف الأول كتعويض اتفاقي.

مادة 4: حق الانتفاع

للطرف الثاني الحق في منفعة الحصة المبيعة اعتبارا من تاريخ هذا العقد وتم إخطار القائم بإدارة المال الشائع بذلك البيع.

مادة 5: ضمان الحقوق العينية وتصرفات الغير

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة في الشرع والنظام، كما يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير للطرف الثاني على أن يقوم الأخير بأخطاره به في الوقت المناسب.

مادة 6: المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول إلا بالعيوب الخفية(1).

مادة 7: عنوان الاتصال وحالة النزاع

يقر الطرفان بأن عنوان كل منهما الموضح بهذا العقد وهو المعمول عليه فيما يتعلق بالإخطارات التي يتطلبها تنفيذ العقد ووافق الطرفان في أن تحل جميع الخلافات حول تنفيذ العقد بالطرق الودية العرفية قبل اللجوء إلى الجهات الرسمية، وأعطي كل طرف نسخة من العقد بعد التوقيع للعمل بموجبها نظاما.

---

(1) تنطبق في هذه الحالة القواعد الشرعية المتعلقة بالأرش ومن حيث أحقية المشتري الاحتفاظ بالمبيع والمطالبة برد الأرش وهو الفرق بين قيمته صحيحا وقيمته معيبا

32- عقد بيع منقولات وحدة سكنية

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

باع الطرف الأول للطرف الثاني كافة المنقولات الموجودة بالشقة رقم بالعقار الكائن .... في مدينة............. والمنقولات عبارة عن " تذكر كافة المنقولات وحالتها ويعد كشف بذلك ".

مادة 2: ضمان خلو المبيع من حقوق الغير

يقر الطرف الأول بعدم وجود حجوزات على المبيع وإنه قام بالوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر حتى الشهر الحالي وإنه لا يوجد أي حقوق للغير على المبيع.

مادة 3: شرط المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين المنقولات موضوع البيع معاينة تامة نافية للجهالة وقبل التعامل فيها وقبلها على ما هي عليه وليس له الرجوع على الطرف الأول.

مادة 4: حق الانتفاع بالمبيع

يلتزم الطرف الأول بتسليم المنقولات المبيعة للطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد على أن يقوم الطرف الثاني بنقلها على نفقته.

مادة 5: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره.............. دفعه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد........ ولا يجوز لأي أحد منها الرجوع على الآخر بعد التوقيع ويعمل بهذا العقد نظاما وسلم كل طرف نسخة.

33- عقد تقبيل محل تجاري

إنه في يوم........... الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

تمهيد :

حيث أن الطرف الأول لديه محل تجاري بمركز............ رقم.......... كفرع لمؤسسته برقم.......... وتاريخ............... باسم (فرع مؤسسة)............ وحيث رغب الطرف الأول في تقبيل المحل المذكور بموجوداته من........... دون الاسم والترخيص وتنازل عن عقد إيجار المحل وذلك مقابل مبلغ.............. فقد قبل الطرف الثاني تقبل المحل المذكور دون الاسم والترخيص على أن يتحمل الطرف الثاني كافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمحل المذكور والتي تكون قائمة شرعا ونظاما في تاريخ هذا التعاقد أو التي تظهر بعده.

وبناء عليه إتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعا ونظاما على الآتي:

مادة 1: تقديم

يعتبر التمهيد أعلاه جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

مادة 2: موضوع العقد

باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك جميع موجودات المحل من.................. وأثاث وديكور وأدوات إلى غير ذلك مما هو موجود بالمحل وقت التعاقد، كما تنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن عقد إيجار المحل وقف تم الاتفاق على ثمن إجمالي مقداره........... ولا يشمل هذا البيع اسم المحل أو التنازل عن الرخصة الخاصة بالطرف الأول.

مادة 3: الثمن وطريقة الدفع

تم الاتفاق على تسديد الثمن على الوجه التالي: مبلغ............ كدفعة أولى عند توقيع هذا العقد ومبلغ............... تدفع بتاريخ.........

مادة 4: شرط المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني بعلمه التام بمحتويات المحل التجاري المباع عليه وبموافقته على شرائه من الطرف الأول بالحالة التي هي عليها وذلك دون حاجة إلى عمل قائمة أو جرد أو خلافه (ويجوز عمل قائمة جرد)

مادة 5: كفالة العمالة ومسئولية الطرف الثاني

يوافق الطرف الأول على التنازل عن كفالة الأفراد العاملين بالمحل إلى الطرف الثاني، ولا يعتبر الطرف الأول مسئولا عن أي شيء تجاه الطرف الثاني إذا لم توافق السلطات المختصة بنقل الكفالات لأسباب لا يد للطرف الأول فيها.

مادة 6: شرط الوفاء بالسداد

يلتزم الطرف الثاني بالطريقة والمواعيد المبينة أعلاه بالبند (2) في تسديد الثمن المتفق عليه. ويقر الطرف الثاني بأحقية الطرف الأول في استعادة المحل المؤجر والتنازل عنه فورا وذلك في حالة فشل الطرف الثاني في تسديد الدفعة الأخيرة المستحقة عليه والمشار إليها.

مادة 7: حيازة العين والانتفاع بها وحقوق الغير عليها

اتفق الطرفان على أن تؤول كافة الحقوق العائدة للمحل التجاري المذكور في تاريخ هذا العقد إلى الطرف الثاني وتكون له صلاحية تحصيلها من الغير لحسابه كما يقر الطرف الثاني بتحمل كافة الالتزامات والديون التي تكون على المحل التجاري المذكور في تاريخ هذا العقد ويلتزم بسدادها لأصحابها دون أي تكلفة أو مسئولية على الطرف الأول.

مادة 8: شرط الكفيل الغارم

يقدم الطرف الثاني للطرف الأول كفيل غارم مقبول من الطرف الأول يضمن وفاء الطرف الثاني بكافة التزاماته المدرجة في هذا العقد. ويحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني والكفيل بتنفيذ شروط هذا العقد سواء منفردين أو مجتمعين.

مادة 9: نفاذ العقد واستلام العين

يعتبر التوقيع على هذا العقد وتسديد الدفعة الأولى من الثمن بمثابة بدء تنفيذ العقد ويعتبر تسليما للمبيع إلى الطرف الثاني.

مادة 10: حالة النزاع

يخضع تفسير وتطبيق هذا العقد للشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية في المملكة وخصوصا ما يتعلق بحق الطرف الأول في فسخ العقد عند عدم وفاء الطرف الثاني بأي من التزاماته المنصوص عليها في العقد. (ويمكن النص على التحكيم وفق أحكام نظام التحكيم).

34- عقد بيع حق الرقبة

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: تمهيد

حيث يمتلك الطرف الأول العقار الكائن........ والمكون.......... والبالغ مساحته.... م^2، ويملكه ملكية تامة.

مادة 2: موضوع العقد

باع الطرف الأول للطرف الثاني حق الرقبة في العقار المبين بالبند السابق وقد وافق المشتري على أن يستمر الطرف الأول (البائع) في شغل العقار كمستأجر لمدة.......... سنة من تاريخ البيع وذلك نظير مبلغ سنوي مقداره.......... ريال.

مادة 3: الحيازة وحق الانتفاع

للطرف الأول حيازة العقار المبيع والانتفاع به بكافة الأوجه المقررة للمالك فيما عدا التصرف.

مادة 4: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره............ دفعه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد للطرف الأول.

مادة 5: نفقات العقار

يلتزم الطرف الأول بكل التكاليف المعتادة التي تنفق على العقار كالرسوم والإدارة أو التكاليف الغير معادة كالإصلاحات وغيرها يتحملها الطرف الثاني.............

مادة 6: ضمان تعديات الغير

يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف في العقار المبين فيما تقدم وأنه يضمن كافة التعرضات والتعديات التي قد تصدر من الغير للطرف الثاني على أن يخطره بها في الوقت المناسب.

مادة 7: المعاينة وانتفاء الجهالة

قام الطرف الثاني بمعاينة العقار المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب قد يظهر مستقبلا.

مادة 8: حالة النزاع

اتفق الطرفان على ما جاء في بنود العقد ويكملها النظام المتبع وأي منازعة حول تطبيق بنود العقد يجري حلها وديا وإذا تعذر ذلك الأمر تختص الجهات المعنية في ذلك. واستلم كل طرف نسخة من العقد للعمل بموجبها نظاما.

بعض صيغ عقود الإيجار العقارية (1)

35- العقد النموذجي لتأجير العقارات الخاصة(2)

. انه في يوم.../../... 142 هـ الموافق..../.../...20 بمدينة.......... تم الاتفاق بين كل من:

* المكرم:.............. الجنسية:.............. هوية رقم:......... ويمثله في هذا العقد السيد:.............الجنسية:............هوية رقم:........ويشار إليه فيما بعد طرف أول

* والمكرم:................الجنسية:...........هوية رقم:......... ويمثله في هذا العقد السيد:.............الجنسية............هوية رقم:........ويشار إليه فيما بعد طرف ثاني

اتفقا وهما بحالتهما المعتبرة شرعا على تأجير الطرف الأول للطرف الثاني بالتراضي العين المتمثلة أوصافها بمحضر استلام وتسليم العين المؤجرة الملحقة بهذا العقد والمملوكة للطرف الأول بالصك رقم:.... وبتاريخ / / هـ الصادر من...... وذلك بقصد استخدامها لغرض......... ووفقا للمواد التالية:

المادة الأولى:

مدة هذا العقد هي.............. شهر / سنة، تبدأ من تاريخ / / وتنتهي بتاريخ: / /. وتتجدد لمدة عام أو لمدد مماثلة تلقائيا ما لم يخطر أي من الطرفين الأخر كتابة برغبته في الإخلاء أو أي تعديل قبل شهرين على الأقل من انتهاء مدة الإجارة أو أي مدة متجددة، وفى حالة الإخلال بذلك من أحد الطرفين فللطرف الأخر الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

المادة الثانية

يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ سنوي قدره............... ريال أجرة للعين تسدد على.......................... ويلتزم الطرف الثاني بدفع الأجرة في الوقت المحدد لها دون تأخير وفى حالة تأخره عن السداد مدة ثلاثين يوما فان للطرف الأول الحق في المطالبة بفسخ العقد وللطرف الأول حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

المادة الثالثة

يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ.............................. ريال للطرف الأول على ألا يزيد عن أجرة شهرين من القيمة الإيجارية يسدد حال توقيع الطرفين على محضر استلام العين المؤجرة والمحدد فيه حالة المبنى، وذلك تأمينا لضمان تسديد المستأجر من فواتير الكهرباء والماء والهاتف أو أعمال الصيانة آلتي تنتج عن الاستعمال غير العادي أو تفريط أو إهمال المستأجر ويعاد له كل أو بعض هذا المبلغ بحسب حالة العين المستأجرة عند الاستلام، مراعى في ذلك الاستعمال العادي.

المادة الرابعة

يقر الطرف الثاني بموجب محضر استلام وتسليم العين المؤجرة أنه عاين المكان المستأجر بنفسه أو بواسطة وكيله، ووجده سليما وصالحا للغرض الذي استأجره من أجله ويقع عليه وحده مسئولية الحصول على التراخيص الرسمية اللازمة.

المادة الخامسة

1. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على كامل العين المستأجرة وما يتبعها من مرافق مشتركة من مداخل وسلالم ومصاعد وحدائق وغيرها ويتحمل المسئولية الكاملة في حالة إحداث اى ضرر بالعين المستأجرة أو أحد مرافقها، سواء وقع منه أو من أحد التابعين له، وذلك على أساس مسئوليتهما في حالة التعدي أو التفريط، وعليه تسليم العين في نهاية العقد.

---

(1) تعتبر صيغ العقود الموضحة استرشادية وغير ملزمة لاى جهة كانت.

(2) صادر عن اللجنة العقارية بالغرفة التجارية والصناعية بالرياض. وتعتبر صيغة هذا العقد استرشادية ينصح بالرجوع اليها لمثاليتها وما تشمله من مواد ملائمة لحاجات والتزامات طرفي العقد، المستاجر والمالك.

2. يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي إضافات أو تعديلات في العين المستأجرة إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك تحدد بشكل واضح وضع وأولة هذه الإضافات أو التعديلات والتزامات الطرفين تجاهها عند نهاية العقد.
3. يلتزم الطرف الأول بعمل الإصلاحات اللازمة في المبنى طوال مدة العقد إذا كانت ناتجة عن خلل فني في التنفيذ، ولا يحق له مطالبة الطرف الثاني بأية تعويضات عن ذلك، وفى حالة عدم قيام الطرف الأول بالإصلاحات اللازمة خلال مدة معقولة حسب طبيعة الحالة بعد إشعاره من قبل الطرف الثاني، فان للطرف الثاني الحق في إجراء الإصلاحات اللازمة والرجوع بتكاليفها على الطرف الأول مع تحمله كامل المسئولية الناتجة عن ذلك.
4. يلتزم الطرف الثاني بعدم تأجير العين المستأجرة أو جزء منها من الباطن عنها إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول، وفى حالة مخالفة الطرف الثاني لذلك يحق للطرف الأول المطالبة بفسخ العقد بعد توجيه إنذار خطى للطرف الثاني لمدة شهر وللطرف الأول حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

المادة السادسة

1. يلتزم الطرف الثاني بمراعاة تعاليم الدين الإسلامي الحنيف وبعدم إيواء المطلوبين للعدالة أو المخالفين للنظام أو احتواء أي ممنوعات ويتحمل المسئولية المطلقة تجاه ذلك.
2. يحظر على الطرف الثاني أن يضع أو يخزن في المكان المستأجر مواد خطرة أو مضرة بالصحة العامة أو بالعين المؤجرة إلا إذا استأجر المكان لغرض صناعي فيكون المستأجر مسئولا عن المحافظة على سلامة العين المؤجرة وتحمل مسئولياتها مع مراعاة الطرفين لأنظمة وتعليمات وإرشادات الدفاع المدني وغيرها من الجهات المختصة

المادة السابعة

1. في حالة وفاة أحد طرفي العقد لا يترتب على ذلك فسخ العقد إلا في حالة اتفاق الأطراف على إنهائه أو كون الطرف الثاني ليس له وارث في استيفاء المنفعة وتستوفى الأجرة عن المدة السابقة لانفساخ العقد.
2. في حالة حدوث جانحة أو كارثة من الحالات المعتبرة شرعا (قوة قاهرة) بحيث لا يتمكن الطرف الثاني استيفاء المنافع المعقود عليها نتيجة تلف العين المؤجرة فينفسخ العقد وبانفساخه يستحق الطرف الأول أجرة المدة السابقة لذلك.
3. في حالة بيع العين المؤجرة أو بيع العقار الذي من ضمنه العين المؤجرة يعتبر العقد مستمرا ونافذا آلي نهاية المدة المتفق عليها بموجب هذا العقد.

المادة الثامنة:

في حالة تعذر تسليم الطرف الثاني للعين المؤجرة عند انتهاء العقد لتغيب المستأجر أو سفره أو أي سبب أخر، فللطرف الأول اللجوء آلي الجهات القضائية بطلب تسليم العين وفقا للإجراءات المتبعة.

المادة التاسعة

يتقاضى الوسيط عمولة إيجار (السعي) لا تتزيد على 2.5 % من قيمة الإيجار لسنة حتى ولو كان العقد لمدة أطول أو تجدد لمدد أخرى، أما أتعاب التحصيل وخلافه فيتم الاتفاق عليها بين المالك والمكتب العقاري.

المادة العاشرة

في حالة حدوث خلاف نتيجة لتنفيذ هذه المواد أو تفسير أحد بنودها فان المحكمة المختصة هي جهة البت في هذا الخلاف

المادة الحادية عشرة

يعتبر محضر استلام وتسليم العين الملحق هذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد. وحرر هذا العقد من 3 نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، والنسخة الثالثة بيد الوسيط آن وجد، وعلى هذا وقع الطرفان، وأذنا لمن يشهده، والله خير الشاهدين.

36- صيغة عقد إيجار مع الوعد بالتمليك لشراء وحدة سكنية

تمهيد

انه في يوم: بتاريخ / / 14هـ. الموافق: / / 20 م. تم الاتفاق والتراضي بين كل من:

الطرف الأول: شركة..........سجل التجاري رقم ( ). وعنوانها: ص. ب:......... هاتف:......... فاكس:.............. وصفتها المالك/ المؤجر، ويمثلها في هذا العقد مدير عام الشركة والمفوض السيد:..........، رقم الهوية............ وصفته في هذا العقد المالك. ويشار إليه بالطرف الأول.

الطرف الثاني:

1- السيد/..................، رقم الهوية:...........مصدرها:.......... وعنوانه:.................... وصفته في هذا العقد المستأجر ويشار إليه بالطرف الثاني.

2- ويكفل / يتضامن مع الطرف الثاني السيد، السيدة/....... صلة القرابة:...... رقم الهوية:.........مصدرها:........، وعنوانه:..........، وصفته في هذا العقد المتضامن.

غرض العقد:

حيث تقدم الطرف الثاني بصفته الموضحة أعلاه، إلى الطرف الأول مبدياً رغبته في إبرام اتفاق وتعاقد على الاستئجار مع الوعد بالتمليك عند سداد كامل القيمة المتفق عليها بهذا.للوحدة السكنية فيلا / شقة رقم:....... ومقرها/ عنوانها: في:......... بحي:......... بلك:......... ومساحتها:......م2. وحدودها كما يلي: شمالا:........ جنوبا:........، شرقا:.........، غربا:.........

وهي مملوكة للطرف الأول بموجب الصك الشرعي رقم:......... وتاريخ:.......... صادر من كتابة عدل:.......... وذلك بنظام التأجير المنتهي مع وعد بالتمليك. وبعد تطابق الإيجاب والقبول بين الطرفين، وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً، وفق الشروط والتعهدات والبنود التالية:

أولاً:

يعتبر التمهيد وغرض العقد أعلاه جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً: الانتفاع بالوحدة محل العقد:

1. يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين الوحدة السكنية محل العقد المعاينة التامة النافية للجهالة فوجدها مطابقة لما ذكر وسليمة وخالية من أي عيوب أو موانع تمنع الانتفاع بها حسب غرضها.
2. ان مجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر إقرارا يحقق منفعة الطرف الثاني بالوحدة محل العقد وان لا وجود ملاحظات أو تعديلات أو إضافات عليها.

ثالثا: تسليم الوحدة السكنية محل العقد:

1. يتم تسليم الوحدة السكنية من الطرف الأول إلى الطرف الثاني بموجب محضر استلام موقع بين الطرفين. يقر فيه الطرف الثاني باستلام الوحدة من تاريخ التوقيع والانتفاع بها حسب غرضها.

رابعا: مدة العقد وأثره:

1. يسري هذا العقد للغرض المعقود من اجله لمدة:...... شهرا، تبدأ من تاريخ:..../.../.....هـ.، وتنتهي في:..../.../...... أو آخر شهر يتم فيه سداد آخر قسط ايهما يحين أولا.
2. يكون هذا العقد ساري المفعول في جميع الأحوال على الطرفين وورثتهما الشرعيين أو خلفهم القانوني. أينما وجدوا.

خامسا: طريقة الدفع والسداد:

1. اتفق الطرفان على أن يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ تأمين مقدم قدره:....... ريال سعودي. عند توقيع العقد غير قابل للاسترداد. ومبلغ قدره:..........ريال على دفعات شهرية متساوية كقيمة ايجارية واجبة السداد في اليوم الأول من كل شهر هجري، تبدأ من بداية العقد وتنتهي مع نهايته.
2. تسدد الأقساط المستحقة بموجب شيكات/ كمبيالات تحرر سنوياً بعدد ..... شيك/ كمبيالة حتى آخر

قسط.

3. يخول الطرف الثاني ويقر بأنه قد عمد بنك:........، فرع:........، باستقطاع قيمة الإيجار الشهري المستحقة للطرف الأول من حسابه الخاص رقم:............ إلى حساب الشركة رقم.......... وذلك حال استلام البنك مباشرة للراتب الشهري. ولا يحق نقض هذا التعميد حتى سداد كامل المستحقات المالية للطرف الأول.
4. يقر الطرف الثاني أنه يحق للطرف الأول طلب إخلاء الوحدة السكنية محل العقد والتصرف بها حسب مقتضيات الحال. وذلك عند تأخر الطرف الثاني عن موعد سداد قيمة الأقساط الشهرية والمحدد تاريخ سدادها في هذا العقد. وللطرف الأول اتخاذ الإجراءات النظامية المناسبة والتي تكفل له حق استرداد الوحدة محل هذا العقد. ويتحمل الطرف الثاني تبعات ذلك الإجراء.

سادسا: اشتراطات الاستخدام:

1. إلى حين إفراغ ملكية الوحدة محل العقد فيلتزم الطرف الثاني باستخدام الوحدة محل العقد لغرض السكن الشخصي له ولمن يعول شرعا. ولا يسمح للغير باستخدامها. تحت أي ظرف أو سبب.
2. يتعهد الطرف الثاني بأن لا يستخدم أو يضع في الوحدة السكنية محل العقد أي مواد أو آلات أو مواد قابلة للاشتعال أو الانفجار أو خطره أو مضرة بالصحة العامة تؤثر على سلامة الوحدة ذاتها أو مجاوراتها. أو يحدث فيها تلفاً. ويكون مسئولاً عن كل ما يترتب جراء مخالفة ذلك أمام الطرف الأول والجهات الرسمية.
3. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على الوحدة السكنية من أي تخريب أو إتلاف بقصد أو بغيره مادام بفعل البشر. وأنه مسئول عنها مسئولية كاملة.
4. يتعهد الطرف الثاني باستخدام الوحدة السكنية في الأمور المشروعة وبما لا يتعارض مع اللوائح والتعليمات داخل المملكة العربية السعودية دون أدنى مسئولية أو مسائلة على الطرف الأول.
5. يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء أي تعديل أو إضافة بالهدم أو البناء أو التغيير لمعالمها أو واجهاتها. دون الرجوع إلى الطرف الأول والإذن كتابة بإجراء ما يرغب.
6. يتعهد الطرف الثاني بأن يكون مسئولاً عن إصلاح الوحدة في كل أجزائها الخارجية والداخلية وخلاف ذلك في حالة حدوث أي تخريب أو وقوع أي حوادث أو حريق أو غيرها لا قدر الله خلال مدة العقد. ويعمل على تمكين الطرف الأول أو من يفوضه لمعاينة الوحدة لإغراض الكشف الوقائي مرة على الأقل سنويا معاينة خارجية وتحت إشراف الطرف الثاني شخصيا. ويتحمل الطرف الثاني مسئولية الصيانة ماديا وفنيا وعليه إصلاحها.
7. يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء وكافة المرافق الخدمية الأخرى.

سابعا: الضمان والصيانة

1. يتعهد الطرف الأول بتقديم ضمان المطور (شركة المنفذة)، على الهيكل الإنشائي للوحدة محل العقد مدة:..........سنة.
2. تعتبر متطلبات وتكاليف الصيانة أعباء يتحملها الطرف الثاني فقط.
3. يحق للطرف الثاني أن ينتفع ببرامج الصيانة الوقائية والطوارئ التي يقدمها المطور دون أن يتأثر هذا العقد سلبا أو إيجابا بل وينصح بذلك.

ثامنا: تسهيلات خاصة

1. يحق للطرف الثاني التعجيل بالسداد المبكر. وعليه يلتزم الطرف الأول بحط نسبة معينة من نسب التقسيط المعمول بها الشركة.
2. إذا ما اثبت الطرف الثاني انتظام السداد وحسن استعمال الوحدة السكنية فان الطرف الأول يمنح مهلة سداد لا تتجاوز شهرين. طوال مدة العقد. وتكون مؤثرة بالزيادة على مدة العقد بقدر المهلة.
3. إذا ما حصلت حالة الوفاة للطرف الثاني. فان الطرف الأول ينظر ايجابيا وبعين الاعتبار لحالة الورثة ومنحهم تسهيلات إضافية.

تاسعا: التنازل والفسخ

1. لا يحق للطرف الثاني التنازل عن الوحدة محل العقد، إلا بموافقة الطرف الأول خطيا.

2. يتعهد الطرف الثاني بتسليم الوحدة في أي وقت يطلب منه ذلك في حالة إخلاله بأي بند من بنود العقد أو تأخير أي قسط من الأقساط الشهرية كما انه لا يحق له تسليمها للغير دون الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول بذلك. ويعتبر هذا الأجراء بمثابة الفسخ للعقد.
3. إذا ما رغب الطرف الثاني في فسخ العقد في أي وقت خلال مدة العقد فعليه إخطار الطرف الأول خطيا بمده لا تقل عن ثلاثة اشهر. وللطرف الأول تقدير ما يراه مناسبا حيال هذا الإجراء. آخذا في الاعتبار ما لحق به من ضياع للفرصة البديلة.

عاشرا: الملاءة (القدرة) المالية

1. يقر الطرف الثاني بعدم وجود ديون بذمته عند توقيع هذا العقد تحول دون قيامه بسداد الأقساط الشهرية عند استحقاقها، ويعتبر من أوجه الاحتيال التحجج / التعذر بتلك الديون. ما لم يبلغ بها الطرف الأول ويوافق عليها خطياً عند التوقيع.
2. يوافق الطرف الثاني على نظام الاستعلام عن العملاء بكافة الطرق المتاحة وإدراج اسمه في نظام تبادل المعلومات الائتمانية بالغرف التجارية بالمملكة.

احد عشر: الإفراغ ونقل الملكية

حيث مضمون هذا العقد هو الإيجار مع الوعد بالتمليك، فان الطرف الأول يتعهد بموجب هذا العقد بان يقوم بالإفراغ ونقل ملكية الوحدة محل هذا العقد إلى الطرف الثاني لدى كتابة العدل وعدا لا رجعة فيه. وذلك بعد التزام وتنفيذ الطرف الثاني لكامل بنود العقد.

أثنى عشر : الشهود

وقد تم الأذن لمن يشهد، ووقع هذا العقد وتم تزويد كل طرف بنسخة منه. للعمل والالتزام به. والله خير الشاهدين، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

37- نموذج محضر استلام وتسليم العين المؤجرة

إلحاقا للعقد المبرم بين كل من: طرف أول:........................الطرف ثاني:........................

بهذا اقر أنا .... وأنا بكامل قواي العقلية والأهلية المعتبرة شرعا للتصرف وبصفتي مستأجرا، للعين محل هذا المحضر، أنني في يوم......الموافق / / 14هـ. قد استلمت العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال من........ بواسطة:........... والمتمثلة أوصافها في الأتي :.............................

وذلك بقصد استخدامها لغرض............ وفقا للشروط والبنود المنوه عنها والمذكورة تفصيليا بعقد الإيجار المؤرخ في............. وهذا إقرار بمعاينة العين واستلامها وأساءل عنها بعد ذلك وهي تحت مسؤوليتي الكاملة..

المقر بما فيه: المستأجر:............... التوقيع:...........إثبات الشخصية: نوعها:........ مصدرها:............ تاريخها:.........

يقر المالك بواسطة .... انه في يوم......... الموافق / / 14هـ. قد استعاد العين المؤجرة المبينة أعلاه مع ملاحظة الآتي: ....

المالك:.......................التوقيع:.......................

38- عقد إيجار شقة مفروشة (بالمنقولات)

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ تم تحرير العقد بين كل من :

* طرف أول مؤجر (مالك): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (مستأجر): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

ملاحظة :

1. تذكر المنقولات (الأثاث) بالتفصيل ويجب ان تكون مناسبة للغرض من الإيجار ولا تذكر أشياء غير موجودة مثلا بالشقة .
2. في حالة الشقة المفروشة ضمن مركز أو مجمع يجوز إضافة بنود تتعلق بالأمن والسلامة .

مادة 1: موضوع العقد

يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني الشقة المفروشة رقم.............. الكائنة بالعقار (العمارة................ والمكونة من................ ثلاث حجرات أو................ وجميعها مفروشة بالمنقولات (الأثاث) الواردة بملحق هذا العقد وقد تم معاينة الشقة من قبل الطرف الثاني والمنقولات ووجدها جميعها صالحة للاستعمال في حالة جيدة.

مادة 2: مدة العقد

تسلم الطرف الثاني الشقة المؤجرة بمنقولاتها بتاريخ / / 14هـ (تاريخ العقد حسب الاتفاق..........) واتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد (سنة أو ستة أشهر مثلا) أو موسم يبدأ من......... وينتهي......... أو سنة تنتهي.......... وينتهي العقد بانتهاء المدة المحددة دون أي تنبيه أو اتخاذ أي إجراء ما لم يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة أخرى باتفاق الطرفين.

مادة 3: شرط تحديد الانتفاع

الغرض من الإيجار هو سكن الطرف الثاني (وأسرته) ولا يجوز تغيير هذا الغرض لأي سبب من الأسباب أو إجراء تعديل بالشقة بدون اتفاق خطي من المالك وإلا أعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون أي إجراء.

مادة 4: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا العقد لقاء أجرة سنوية قدرها............ يلتزم الوفاء بها............(أو بأجرة شهرية) قدرها............ تدفع كل أول شهر........... وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو اتخاذ أي إجراء وتطبق عندئذ القواعد الشرعية في حق الطرف الثاني.

مادة 5: مبلغ الرهن / التأمين

على الطرف الثاني أن يستعمل المنقولات للغرض المختص لها ويلتزم بردها في نهاية مدة العقد المتفق عليه بحالتها وحسب استلامها لها وأن يحافظ عليها وإلا كان مسؤلا برد قيمتها للطرف الأول (أو يخصم من التأمين إذا كان هناك تأمين قد دفع للمالك في أول العقد). وقد دفع الطرف الثاني بمجلس هذا العقد مبلغ........... على سبيل التأمين على أن يرد في نهاية العقد إذا ما قام الطرف الثاني بالوفاء بالتزاماته وإلا كان للطرف الأول الحق واجبة لاقتضاء حقه منه.

مادة 6: مصروفات الخدمات

يلتزم الطرف الثاني (أو حسب الاتفاق) ينص عليه........... بقيمة الإنارة (الكهرباء) والمياه والتليفون عن مدة العقد............

مادة 8: شرط الانتفاع للطرف الأول فقط

لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن وإلا أعتبر العقد مفسوخا دون اتخاذ أي إجراء ويستحق الطرف الأول الأجرة المستحقة عن باقي مدة العقد. (ويمكن الاتفاق على غير ذلك بموافقة الطرف الأول كتابة ويحدد بالعقد).

مادة 9: خاتمة

يلتزم الطرف الثاني بكافة بنود العقد وما يتطلبه من إجراءات في هذا الخصوص والمحافظة على العين المؤجر ولا يحدث بها أي تلفيات طبقا للنظام المتبع ويكمل هذا العقد فيما لم يرد به نص أحكام الشريعة والأنظمة المتبعة وقد وقع كل من الطرفين للعمل بموجبها نظاما

ملاحظة:

1. يعتبر المتجر أو المصنع منقولا باعتباره مجموعا من المال ولغرض الإيجار وليس المكان (جدك).
2. يحرر كشف بيان جميع الموجودات المادية وتوصف وتحدد وتوقع من الطرفين

39- عقد إيجار بالجدك(1)

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ تم تحرير هذا العقد بين كل من :

* طرف أول مؤجر (مالك): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (مستأجر): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: أطراف العقد

الطرف الأول وهو المالك للعقار الكائن في......... به متجره المسمى............ والمقيد بالسجل التجاري تحت رقم........ إذا كان الطرف الأول هو المستأجر ويرغب التأجير لمتجره يكتب الآتي:

يقر الطرف الأول بأنه استأجر من السيد..................... مالك العقار الذي به متجره. وقد وافق له التأجير من الباطن لهذا المتجر أو المصنع المسمى............ والمقيد بالسجل التجاري رقم............

مادة 2: موضوع العقد

قام الطرف الأول بتأجير المتجر............ أو المصنع. المبين بالبند السابق للطرف الثاني لقاء أجرة شهرية (أو سنوية) قدرها..................... تستحق في.............. وقام الطرف الثاني بدفع مبلغ............ فقط بمجلس هذا العقد للطرف الأول كتأمين يرد في حالة قيام الطرف الثاني بتنفيذ كافة التزاماته المترتبة على العقد............... (ويقر السيد /.................. بأنه يكفل الطرف الثاني على وجه التضامن في تنفيذ التزاماته وفقا لأحكام الكفالة والنظام).

مادة 3: حقوق الانتفاع

يشمل الإيجار الانتفاع بالمتجر (أو المصنع) بجميع عناصره، مقوماته المادية والمعنوية ولا يحق للطرف الثاني ذكر اسمه الشخصي والاختصار على اسم المتجر فقط.

مادة 4: شرط الإضافات أو التحسينات

لا يجوز للطرف الثاني إجراء أي تعديل سواء بداخل المتجر أو بواجهته المتعلقة به وإلا يعتبر خالف شروط التعاقد.

مادة 5: مدة العقد

مدة هذا العقد.......... سنوات تبدأ من تاريخ.......... وتنتهي......... دون حاجة إلى تنبيه أو أي إجراء وتتجدد لمدة أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر كتابة برغبته في عدم التجديد وذلك قبل مدة (......... شهر) من نهاية المدة.

مادة 6: نفاذ عقود عمل العمال

يلتزم الطرف الثاني بعقود العمل للعمال العاملين بالمتجر وما يترتب على ذلك من التزامات وأجور وخلافه طبقا لنظام العمل والعمال والأنظمة المحددة في هذا الخصوص.

مادة 7: نفاذ العقد ومفعوله

يعتبر الطرف الثاني اعتبارا من استلام المتجر هو المسئول أمام جميع الجهات الرسمية والغير رسمية ولا يسأل الطرف الأول إلا عن المدة السابقة على هذا العقد والتسليم. وقد استلم الطرف الثاني المتجر بتاريخ...... ويلتزم ببذل عناية الشخص الحريص في سبيل المحافظة على مقومات المتجر المادية والمعنوية.

---

(1) الجدك: من عقود الاجارة وهو نوع من الكردار والحكر بالنسبة للمحال التجارية والمصانع. وتعني كلمة الجدك: جميع عناصر المتجر أو المصنع من مقومات مادية ومعنوية. واكثر ما يظهر في حالة المقاهي والمطاعم والموتيلات او الفنادق ودكاكين الحلاقة وغيرها

مادة 8: ضمان الحقوق العينية

يضمن الطرف الأول التعرض والتعدي الذي يواجه الطرف الثاني وكذلك خلو المتجر من كافة الحقوق العينية والشخصية ويكون ذلك مسؤولية الطرف الأول مباشرة قبل تاريخ التعاقد والاستلام.

مادة 9: خاتمة

كل ما يتعلق بهذا العقد ملزم في حق الطرفين ويستكمل بنوده فيما لم يرد به من الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة وقد وقع الطرفان وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبه نظاما

بعض صيغ عقود الوكالة والإقرار العقارية[1]

40- عقد توكيل بإدارة عقار أو (مزرعة)

أقر أنا: الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

بأنني قد وكلت السيد...................... في كافة الأعمال المتعلقة بالعمارة (أو المزرعة) والمملوكة لي والكائنة................ والبالغة مساحتها................... يوجد منها مساحة أو عدد شقق مؤجرة بموجب عقود إيجار مودعة بالملف المسلم إليه وله في سبيل ذلك تحصيل الإيرادات وإعطاء المخالصات واتخاذ كافة الإجراءات لصيانة وتشغيل العقار (أو المزرعة) وله حق إبرام العقود وتوقيعها نيابة عني وتجديد العقود التي انتهت مدتها، وعليه إخطاري بما يتم استلامه (والرجوع إلي للتوقيع على العقود بنفسي). والحضور أمام الجهات الرسمية وغير الرسمية لتنفيذ أعمال الإدارة على نحو يحفظ حقوقي.

تحريرا في / / 14هـ (الموكل)

41- عقد توكيل خاص ببيع عقار

أقر أنا: الاسم، إثبات الهوية، العنوان..صاحب العقار المملوك لي بموجب صك الملكية رقم وتاريخ.......... لدى كتاب عدل.......بمدينة......... حي........، شارع......... والموصوف حدوده ومعالمه بصك الملكية.

أنني قد أقمت السيد الاسم، إثبات الهوية، العنوان................................ وذلك في بيع عقاري الموضع وصفه سابقا. وذلك وفقاً للتالي:

1- الثمن: وقدره (يمكن اختيار أما تحديد الثمن أو تركه حسب حالة العرض والطلب).

2- والشروط: (تحدد الشروط أو بدون شروط) دون اعتراض مني على ذلك

3- على ان تكون طريقة الوفاء بالدفع (حدد واحدة من: كاملا أو تقسيطه أو أخذ ضمانات وغير ذلك).

4- مدة التوكيل تبدأ من تاريخ:.......... حتى تاريخ:.........(أو تكون إلى اجل غير مسمى).

وله حق التوقيع على عقد البيع والقيام بإفراغ الملكية لدى كاتب العدل المختص، وله حق قبض الثمن أو المعجل منه وإعطاء المخالصات المتعلقة بذلك.

42- إقرار بالإذن بإجراء تعديلات

أقر أنا................ " المؤجر المالك " بموافقتي على قيام السيد................ " المستأجر " بموجب عقد إيجار محرر في تاريخ / / 14هـ فيما بيننا بإجراء تعديل بالعين المؤجرة مني (أو العمارة) الكائنة................ على أن تقتصر هذه التعديلات على........................ وليس له إجراء غيرها وعلى أن يتم على أسس فنية سليمة وبمعرفة احد المهندسين المختصين وطبقا لأصول العمل المتعارف عليه.

ويكون المستأجر السيد /................. مسئولا عن كافة الأعمال والأضرار التي قد تلحق بالعقار بسبب هذه التعديلات في أي وقت نظاما. وهذا إقرار مني نهائي بذلك تحريرا في / / 14هـ (المقر)

---

[1] تعتبر صيغ العقود الموضحة استرشادية وغير ملزمة لاى جهة كانت.

43- إقرار بالموافقة على تغيير وجه الاستعمال

أقر أنا................ " المؤجر المالك " بموافقتي على قيام السيد.................. المستأجر بموجب عقد إيجار محرر في / / 14هـ فيما بيننا بتغيير وجه استعمال العين المؤجرة مني في العقار الكائن....................... على أن يصبح الاستعمال الجديد هو................. بدلا من استعماله السابق.

ويكون المستأجر السيد /.................... مسئولا عن هذا التغيير بمعرفته دون أي تعديلات في العين المؤجرة له، واتخاذ كافة الإجراءات لهذا التغيير على عاتقه دون الرجوع على المالك وهذا إقرار مني نهائي بذلك تحريرا في / / 14هـ (المقر)

الباب الثاني:

في تنظيم مهنة المساحة ووحدات القياس

لائحة تنظيم مكاتب المساحة الأرضية

- الشروط الواجب توفرها لفتح مكاتب المساحة الأرضية
- إجراءات الترخيص والتجديد
- أحكام الترخيص

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- ضرورة تحري الدقة في الرفع المساحي للأراضي أو المنشآت الخاصة
- على المساحين الرجوع إلى لجان مراقبة الأراضي
- مسؤولية بيان المساحات والأطوال للأراضي الخاصة
- الأخذ بطريقة الزوايا للرفع المساحي للأراضي
- اشتمال كل مخطط معتمد على الزوايا بالنسبة للعقارات ذات الأشكال غير المنتظمة أو المتعرجة
- السماح لمواطني دول مجلس التعاون الخليجية بمزاولة مهنة المساحة وفحص التربة
- المؤسسات التنظيمية والإشرافية على العمل المساحي الإدارة المركزية للمساحة
- إنشاء الهيئة العامة للمساحة
- اختصاص إدارة المساحة بأعمال إنتاج الخرائط

وحدات القياس المعتمدة والرفع المساحي

- 1385هـ بدء اعتماد العمل بنظام المعايرة والمقاييس
- العمل بوحدات النظام العشري
- التحول إلى وحدات القياس العالمية المتر ومشتقاته
- أطوال الأملاك في الصكوك القديمة
- وحدات القياس المساحية المعتمدة للأراضي الزراعية
- اختصاص المحاكم بانطباق الصك على محدوده عند تحويل وحدات القياس
- تعديل الحدود والأطوال
- توصيف العين العقارية من حيث المكان والمجاورات والأطوال وغيرها
- ان تكون مساحات الأراضي قطعية لا تقديرية
- مسؤولية كل من وزارة الزراعة والبلديات في تنفيذ الرفع المساحي للأراضي
- الأخذ بوحدات النظام الدولي لوحدات القياس العشرية
- المقاييس القديمة ومعادلتها بوحدات القياس الدولية

لائحة تنظيم مكاتب المساحة الأرضية(1)

ان وزير التجارة بما له من صلاحيات، بعد الإطلاع على نظام اختصاصات وزارة التجارة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 66 وتاريخ 1374/4/6هـ وبناءا على مقتضيات المصلحة العامة. يقرر ما يلي: مادة (1) تصدر لائحة تنظيم مكاتب المساحة الأرضية على الوجه المرافق. مادة (2) ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وعلى الجهات المختصة تنفيذه. وزير التجارة.

المساحة العقارية cadasral surveying: وهي اعمال التحديد والتحرير التي تختص ببيان توصيف وتعيين وجرد "المنتجات" الوحدات العقارية في منطقة أو مناطق معلومة لاغراض التسجيل العيني والاشهار للعقارات.

السجل العقاري cadastre: هو نظام جرد وتوثيق توصيف المنتجات العقارية وبيان حدودها وعلاقاتها الشرعية – مالها وما عليها حالا أو آجلا — واسعارها.

الخارطة العقارية cadastral mab: هي الرسم الهندسي الذي يعين و يوصف وحدة عقارية واحدة أو مجموعة وحدات أو منطقة أو مجموعة مناطق عقارية.

الشروط الواجب توفرها لفتح مكاتب المساحة الأرضية(2)

مادة 1:

يتم الترخيص لفتح مكاتب المساحة الأرضية وفقا للشروط التالية:

1. أن يكون طالب الترخيص سعودي الجنسية أو من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي(3).
2. أن يكون حاصل على دبلوم في المساحة من معهد معترف به أو أي شهادة أخرى معادلة.
3. أن تكون لديه خبرة عملية لا تقل عن ثلاث سنوات معتمدة من احد المكاتب الهندسية المساحية المرخصة بالمملكة أو إحدى المصالح والمؤسسات العامة أو غيرها من مؤسسات القطاع الخاص ذات العلاقة.
4. أن يجتاز الامتحان ألتأهيلي لمزاولة المهنة لدى الإدارة العامة للمساحة والسجل العقاري بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
5. أن يكون حسن السيرة والسلوك وغير محكوم عليه بحد شرعي أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة(4).

---

(1) قرار وزير التجارة رقم 802 وتاريخ 1414/7/6هـ. ونشر في جريدة ام القرى العدد 3487 وتاريخ 25 رجب 1414هـ. والغي العمل به بصدور قواعد الترخيص للمكاتب والشركات الهندسية الصادر بقرار وزير التجارة والصناعة رقم 11337 في 1426/12/4هـ.

(2) من معجم مسميات المهن والوظائف:

(أ) مهندس مساحة عام: يمسح سطح الأرض والطبوغرافيا الطبيعية والإنشاءات ومساحات تحت الأرض لرسم أو تصوير المعلم وتحديد المواقع الحقيقية و القياسات الأخرى لاستعمالها في عمل الخرائط وفي الأعمال الإنشائية وغير ذلك من الأغراض. يدرس الخرائط والخطط والوثائق والمذكرات وغيرها من البيانات وبحسب احتياجات المسح ويخطط المسح طبقا لذلك، ويجري عمليات المسح لتحديد المساحات والأحجام والحدود والمعالم الأخرى لسطح الأرض وتحت الأرض أو سطح الماء والمباني مستخدما مقاييس الأبعاد والبوصلة والبلنشيطة (ألة يستعملها المساح) وغيرها من الأدوات التي يستخدمها المساحون، يسجل البيانات التي عمل عليها ويعد الحسابات ليتحقق من الدقة ويعد مسودة الرسومات الخاصة بالمنطقة التي تم مسحها، يعد التقارير والرسوم التفصيلية، يعزز أسس وإجراءات السلامة والصحة المهنية.

(ب) مساح اراضي: يعمل تحت اشراف مهندس المساحة ويقوم بمسح الاراضي لغاية الفرز والتظيم ويرسم ويعد مخططات الموقع. يقوم بدراسة شهادة تسجيل الاراضي ومخططها، يتفقد المواقع ويحدد حدود قطعة الارض على الطبيعة باستخدام اجهزة المسح مثل جهاز وادوات القياس الخطي، يجري المسح الطبوغرافي للموقع، يجمع المعلومات والبيانات اللازمة، يعد المخططات الطبوغرافية ، يدرس مخططات الفرز والتنظيم، ينظم ويفرز القطع على الطبيعة، يحدد ويثبت حدود القطع باستخدام الاوتاد المعدنية، يعمل على رفع كفاءة المرءوسين المساعدين، يعزز اسس واجراءات السلامة والصحة المهنية ويوفر وسائل الحماية والوقاية).

(3) اضيف "مواطني دول المجلس" بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 57 بتاريخ 1409/4/26هـ.

(4) قرار وزاري رقم 33 وتاريخ 1416/1/13هـ (ان وزير التجارة بما له من صلاحيات وبعد الاطلاع على نظام اختصاصات وزارة التجارة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 66 وتاريخ 1374/4/6هـ. وبعد الاطلاع على القرار الوزاري رقم 346 وتاريخ 1397/9/1هـ بتنظيم مهنة الترجمة. وبعد الاطلاع على القرار الوزاري رقم 1190 وتاريخ 1402/2/16هـ بتنظيم مزاولة مهنة الاستشارات القانونية. وبعد الاطلاع على القرار الوزاري رقم 246 وتاريخ 1402/9/16هـ بتنظيم مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية. وبعد الاطلاع على القرار الوزاري رقم 802 وتاريخ 1414/7/6هـ باصدار لائحة تنظيم مكاتب المساحة الارضية. يقرر ما يلي:

6. يتعهد طالب الترخيص قبل مزاولته المهنة بان يقوم بعمله بكل أمانة وصدق وتجرد وان يحافظ على أسرار المهنة كما يتعهد بتوفير الجهاز الفني الكافي والمعدات والأجهزة المساحية بما يتفق وحجم العمل وطبيعته ويتم توقيع هذا التعهد لدى الجهة المختصة بوزارة التجارة.
7. أن يكون متفرغا لمزاولة المهنة.

إجراءات الترخيص والتجديد

مادة 2:

تقدم طلبات الترخيص إلى الجهة المختصة بوزارة التجارة على النموذج المعد وترفق بهذه الطلبات، المستندات المطلوبة مع إبراز الأصل للإطلاع عليها وإعادتها.

مادة 3:

مدة الترخيص ثلاث سنوات من تاريخ إصداره أو تجديده ويتم تجديد الترخيص وفقا للتالي:

1. التقدم بطلب التجديد قبل انتهاء مدته بفترة لا تقل عن شهرين.
2. أن يرفق بطلب التجديد شهادة من الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية تفيد أن "تنفيذ الأعمال المساحية خلال مدة الترخيص المنقضية قد تم وفق المعايير والأصول السليمة وعدم الخروج عن الأنظمة والتعليمات الصادرة بهذا الشأن".
3. أن يرفق بطلب التجديد شهادة تسديد الزكاة.

أحكام الترخيص

مادة 4:

على كل مساح مرخص له التوقيع على الخرائط والمخططات والرسومات والنماذج الصادرة من مكتبه وفقا للتعليمات المتبعة لدى البلديات.

مادة 5:

على كل مساح مرخص له أن تحمل لوحات مكتبه اسمه ومهنته ورقم ترخيصه وان يوضح مجال اختصاصه على جميع الأوراق والمطبوعات والخرائط والرسومات التي تصدر منه في أعمال المساحة.

مادة 6:

تنحصر أنشطة مكاتب المساحة الأرضية في القيام بإعمال المساحة الأرضية وما يتفرع منها.. مثل إعداد الرفعيات المساحية للأراضي والعقارات، تطبيق وتبتير(1) مخططات تقسيمات الأراضي، تعليم وبناء ورصد نقاط الثوابت الأرضية وتنفيذ الأعمال القلية في مشروعات المسح الجوي وكافة الأعمال الطبوغرافية بالطرق الأرضية.

مادة (1): يستبدل بنصوص البند (ب) من اولا والبند (ب) من ثانيا من المادة 3 من القرار الوزاري رقم 346 وتاريخ 1397/9/1هـ، والبند (2) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم 1190 وتاريخ 1402/2/16هـ، والبند رقم (2) من المادة 5 والبند رقم (3) من المادة 20 من قواعد واجراءات مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية المرفقة بالقرار الوزاري رقم 246 وتاريخ 1402/9/16هـ، والبند رقم 5 من المادة 1 من لائحة تنظيم مكاتب المساحة الارضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 802 وتاريخ 1414/8/6هـ النص التالي: "ان يكون حسن السيرة والسلوك وغير محكوم عليه بحد شرعي او في جريمة مخلة بالشرف او الامانة ملم يكن قد مضي على تنفيذ الحد او العقوبة ثلاث سنوات على الاقل".

مادة (2): ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.) وزير التجارة

(1) التبتير: هو عملية توقيع مخطط تقسيم الارض على الطبيعة ويكون ذلك بوضع مكعبات خرسانية أو بلكات عند زوايا القطع / الاراضي.

مادة 7:

تخضع مكاتب المساحة الأرضية للإشراف الفني من الإدارة العامة للمساحة والسجل العقاري بوزارة الشؤون البلدية والقروية وعلى هذه المكاتب الالتزام بالأنظمة والقرارات والمعايير الصادرة عن هذه الإدارة والتقيد بها في تنفيذ العمل.

مادة 8:

على كافة المساحين المرخص لهم أن يتقدموا خلال شهرين من حصولهم على الترخيص بمزاولة المهنة إلى الإدارة العامة للمساحة والسجل العقاري بوزارة الشئون البلدية والقروية بنسخة طبق الأصل من الترخيص الصادر لهم لتسجيله في السجلات المعدة لدى الإدارة المذكورة مشفوعة ببيانات عن المكتب والعنوان البريدي له وأرقام الهواتف والتلكس والفاكس.

مادة 9:

مع عدم الإخلال بما تقتضي به الأنظمة المعمول بها من عقوبات يتم شطب الترخيص في الحالات التالية:

1. ذكر بيانات في الخرائط والمخططات تخالف الحقيقة مع العلم بذلك.
2. السماح للغير بالتوقيع على الخرائط والمخططات.
3. مخالفة أحكام المادة 8 المتقدم ذكرها.
4. فقد شرط أو أكثر من الشروط اللازمة لمزاولة المهنة.
5. إذا ثبت أن الترخيص قد تم بناءا على بيانات كاذبة أو مزورة.

الوصف الوظيفي *

مساح أبنية:
يعمل تحت إشراف مهندس المساحة ويجري المسح الطبوغرافي لموقع البناء ويرسم المخططات الطبوغرافية لأغراض التصميم المعماري والإنشائي ويتابع أعمال البناء ويضبط استقامة واستواء العناصر الإنشائية. يتفقد الموقع الإنشائي، يجري أعمال المسح الطبوغرافي لتحديد المستويات باستخدام أجهزة المساحة مثل جهاز المستوى والزوايا وبالتنسيق مع المساعد، يعد المخططات الطبوغرافية للموقع، يحدد موقع البناء على الطبيعة حسب الرسوم التنفيذية ويخطط حدود الحفريات المتعلقة بالأسس والقواعد، يتابع أعمال المسح خلال التنفيذ لضبط استواء واستقامة العناصر الإنشائية حسب المواصفات والرسوم التنفيذية، يعد ويقدم تقارير العمل الفنية للمهندس المسئول ويعمل على رفع وتنمية كفاءة المرؤوسين المساعدين، يعزز أسس وإجراءات السلامة والصحة المهنية ويوفر وسائل الحماية والوقاية.

* من معجم المهن والوظائف. د عبدالله بن مصلح النفيعي.

قواعد الترخيص للمكاتب والشركات الهندسية[1]

ان وزير التجارة والصناعة: بما له من صلاحيات، وبعد الاطلاع على نظام اختصاصات وزارة التجارة والصناعة بقرار مجلس الوزراء رقم 66 وتاريخ 1374/4/6هـ . وبالاطلاع على نظام الهيئة السعودية للمهندسين الصادر بالمرسوم الملكي رقم م 36 في 1423/9/26هـ والقرار الوزاري رقم 264 في 1402/9/16هـ المنظم لمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية والقرار الوزاري رقم 802 في 1414/7/6هـ الخاص بتنظيم مكاتب المساحة الارضية[2] وعلى القرارات المكملة والمعدلة. وبالاطلاع على قرار مجلس ادارة الهيئة السعودية للمهندسين رقم 26/1/6/1 وتاريخ 1426/1/28هـ بالموافقة على قواعد الترخيص للمكاتب والشركات بالصيغة المرفقة. وبناء على مقتضيات المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

اولا : اعتماد التمشي بقواعد الترخيص للمكاتب والشركات الهندسية بالصيغة المرفقة والمعتمدة من مجلس ادارة الهيئة السعودية للمهندسين بالقرار المذكور اعلاه، ويتم التنسيق بين وكالة الوزارة للتجارة الداخلية والهيئة السعودية للمهندسين لتحديد الاليات المناسبة لانفاذ ذلك.

ثانيا: ايقاف العمل بالقرار الوزاري رقم 264 في 1402/9/16هـ المنظم لمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية والقرار الوزاري رقم 802 في 1414/7/6هـ الخاص بتنظيم مكاتب المساحة الأرضية والقرارات المكملة او المعدلة لهما لانتفاء الغرض منهما.

يبلغ هذا القرار لمن يلزم لتنفيذه ويعمل به من تاريخ صدوره. وزير التجارة والصناعة، هاشم بن عبدالله يماني.

المادة (1): تعاريف:

يكون للالفاظ والعبارات التالية المعاني المبينة امامها ما لم ينص على خلاف ذلك:

الهيئة: الهيئة السعودية للمهندسين.

مجلس الادارة: مجلس إدارة الهيئة السعودية للمهندسين.

الامين العام: الامين العام للهيئة السعودية للمهندسين.

ميثاق المهندس: هو مجموعة القواعد التي تنظم أخلاقيات ممارسة مهنة الهندسة في المملكة.

التسجيل المهني: الوثيقة التي تمنحها الهيئة للإفراد لمزاولة مهنة الهندسة.

العضوية: الوثيقة التي تصدرها الهيئة للأعضاء الأساسيين، والمنتسبين والفخريين.

الترخيص: الرخصة التي تنمح لمزاولة مهنة الهندسة للمكاتب والشركات.

التخصصات الهندسية الرئيسة: التخصصات الهندسية الأكاديمية الرئيسة.

التخصصات الهندسية الفرعية: التخصصات الهندسية الاكاديمية المتفرعة من التخصصات الهندسية الرئيسة.

مكتب خدمات مساعدة: مكتب حاصل على ترخيص لتقديم خدمات هندسية مساعدة في مجال تخصص صاحب المكتب.

---

(1) قرار وزير التجارة والصناعة رقم 11337 في 1426/12/4هـ.

(2) لم تتطرق قواعد الترخيص للمكاتب والشركات الهندسية بالاشارة الصريحة لتنظيم مكاتب المساحة الارضية – بالرغم من اهميتها القانونية وضرورة تطويرها نظرا لصدور نظام التسجيل العيني للعقار ومتطلباته لمهنة المساحة في اعمال التحديد والتحرير – الا انه يمكن اعتبارها تندرج تحت فئة مكتب خدمات مساعدة. وهو ما لا يعطي الدلالة الواضحة لمسمى مهنة المساحة.

ولعله كان من الاجدر الابقاء على تنظيم مكاتب المساحة الارضية على ماهو عليه والاشارة الى ان مكاتب المساحة الارضية تصنف ضمن مجموعة مكاتب الخدمات الهندسية المساعدة (اذا كان لا بد من التغيير) وموائمة شروط الترخيص مع الغرض المطلوب.

مكتب مهندس: مكتب هندسي حاصل على ترخيص ممارسة الخدمات الهندسية في مجال تخصص صاحب المكتب.

مكتب مهندس استشاري: مكتب استشاري حاصل على ترخيص ممارسة خدمات هندسية في مجال تخصص صاحب المكتب.

مكتب استشارات هندسية: مكتب استشاري حاصل على ترخيص ممارسة خدمات هندسية في اكثر من تخصص.

المادة (2) احكام الترخيص:

1. يحظر على أي فرد او مكتب او شركة مزاولة الخدمات الهندسية بكافة انواعها الا بعد الحصول على الترخيص اللازم وفق هذه القواعد.
2. يحظر تنفيذ المشروعات والاعمال الهندسية الا بموجب مخططات وتصاميم صادرة من المرخص لهم بمزاولة المهنة وفق هذه القواعد.
3. ان يكون صاحب المكتب او الشركاء المهنيين حاصلين على شهادة في احد فروع الهندسة.
4. ان يكون صاحب المكتب او احد الشركاء المهنيين متفرغا للعمل في المكتب وغير مرتبط بوظيفة اخرى.
5. ان يكون صاحب المكتب والشركاء المهنيين حسنى السيرة والسلوك ولم يسبق لن صدر بحق أي منهم حكما مخلا بالشرف والامانة ما لم يرد إليه اعتباره.
6. ان لا يمارس صاحب المكتب او الشركاء المهنيين أي نشاط آخر يتعارض مهنيا مع الترخيص الممنوح له.
7. ان يكون جميع المهندسين والفنيين العاملين في المكتب او الشركة مسجلين مهنيا بالهيئة وموقعين على ميثاق المهندس ومتفرغين للعمل بالمكتب ويمكن الاستعانة بخدمات اساتذة الجامعات وغيرهم بما لا يتعارض مع ميثاق المهندس.
8. يتعهد طالب الترخيص قبل مزاولته المهنة بان يقوم بعمله بكل امانة وصدق وتجرد وان يحافظ على أسرار المهنة.
9. يتعهد طالب الترخيص بتوفير الجهاز الفني الكافي والمعدات والاجهزة بما يتفق وحجم العمل وطبيعته ومتطلباته.
10. يتم الترخيص للمكاتب والشركات الهندسية الاستشارية باسم صاحبها او اصحابها ويجوز ان يكون الاسم مشتقا من اغراض المهنة شريطة اقتران ذلك باسم صاحب او أصحاب المكتب.
11. على كل صاحب ترخيص ان يبرز اسم المكتب ورقم ترخيصه ومجال اختصاصه على جميع الاوراق والمطبوعات والرسومات والعقود التي تصدر منه في ادلة اعماله الهندسية.
12. يلزم توقيع جميع المخططات والرسومات والتصاميم والنماذج والتقارير الصادرة من المكتب صاحب الترخيص، من قبل مهندسين مسجلين في الهيئة كلا في مجال تخصصه وعلى صاحب الترخيص المصادقة على هذه التواقيع وتحمل المسؤولية على ذلك امام صاحب العمل ووفقا للترخيص الممنوح له.
13. لا يجوز لصاحب الترخيص ان يكون له أي مصلحة مباشرة او غير مباشرة في اعمال التجارة او المقاولات ذات الصلة باعماله الهندسية او بأي عمل يتعارض مهنيا معالخدمات الهندسية التي يقدمها.
14. يلتزم كل صاحب ترخيص باحترام الانظمة المعمول بها والقرارات الصادرة عن الجهات المعنية بشأن الاعمال الهندسية التي يقوم بها وعليه اخطار الجهات المعنية فور اكتشافه أي مخالفة في تنفيذ الاعمال التي يشرف عليها.
15. يشمل الترخيص جميع انحاء المملكة ويشترط لفتح فرع وجود مهندس سعودي متفرغ ذو خبرة موثقة لا تقل عن ثلاث سنوات لادارة الفرع، ويعامل الفرع معاملة المكتب الرئيس من حيث الحقوق والواجبات.
16. مع عدم الاخلا بما تقضي به الانظمة المعمول بها، يتم الغاء الترخيص في الحالات التالية:
    1. انتهاء مدة الترخيص وعدم تجديده خلال ستين يوما.

2. تقديم صاحب الترخيص طلب الغاء الترخيص.
3. اذا تبين ان صاحب المكتب او الشركاء قد فقدوا احد الشروط التي تخولهم حق الحصول على الترخيص ولم يتم معالجته خلال ستين يوما من تاريخ حدوثه.
4. اذا فقدت الشركة احد شروط قيامها وفقا لعقد التأسيس ولم يتم معالجته خلال ستين يوما من تاريخ حدوثه.
5. وفاة او عجز صاحب الترخيص الا في حالة القيام بايجاد بديل مناسب.

المادة (3) الاختصاصات:

تقوم الهيئة بالاختصاصات والمهام التالية:

1. استقبال ودراسة وتقييم طلبات التراخيص وتجديدها وتعديلها وفق هذه القواعد.
2. تحرير التراخيص اللازمة وتجديداتها وفق هذه القواعد ومن ثم تقوم بارسالها مع مستنداتها الاصلية لادارة المهن الحرة بوزارة التجارة والصناعة للمصادقة عليها وتسجيلها.
3. بناء قواعد معلومات متكاملة عن المكاتب والشركات الهندسية الاستشارية بهدف توحيد اساليب التصنيف والتأهيل وتطوير الاداء المهني لقطاع الخدمات الهندسية وايجاد بيئة مناسبة للتعاون بين هذه المكاتب والشركات.
4. اعداد كافة النماذج اللازمة وتحديد الاجراءات والمستندات المطلوبة لتنفيذ هذه القواعد.

المادة (4) فئات التراخيص:

يتم الترخيص لمزاولة المهنة وفقا للفئات التالية:

1. مكتب خدمات مساعدة ويقوم بتقديم خدمات هندسية مساعدة في مجال تخصص صاحب المكتب.
2. مكتب مهندس ويقوم بتقديم خدمات هندسية في مجال تخصص صاحب المكتب.
3. مكتب مهندس استشاري ويقوم بتقديم خدمات هندسية استشارية في مجال تخصص صاحب المكتب.
4. مكتب استشارات هندسية ويقوم بتقديم خدمات استشارات هندسية في اكثر من تخصص.

المادة (5) شروط الترخيص:

1. يتم الترخيص لفتح مكتب الخدمات الهندسية المساعدة وفقا للاحكام المذكورة في هذه القواعد والشروط التالية:
   - 1/1. ان يكون طالب الترخيص سعودي الجنسية.
   - 2/1. ان يكون حاصلا على دبلوم من معهد معترف به او أي شهادة اخرى معادلة في احد التخصصات الهندسية الفرعية.
   - 3/1. ان تكون لديه خبرة عملية موثقة لمدة لا تقل عن خمس سنوات.
2. يتم الترخيص لفتح مكتب مهندس وفقا للاحكام المذكورة في هذه القواعد والشروط التالية:
   - 1/2. ان طالب الترخيص سعودي الجنسية.
   - 2/2. ان يكون حاصلا على درجة بكالوريوس الهندسة من جامعة او كلية معترف بها او أي شهادة اخرى معادلة من وزارة التعليم العالي.
   - 3/2. ان تكون لديه خبرة عملية موثقة لمدة لا تقل عن خمس سنوات.
3. يتم الترخيص لفتح مكتب مهندس استشاري وفقا للاحكام المذكورة في هذه القواعد والشروط التالية:
   - 1/3. ان يكون طالب الترخيص سعودي الجنسية.
   - 2/3. ان يكون حاصلا على درجة بكالوريوس الهندسة من جامعة او كلية معترف بها او أي شهادة اخرى معادلة من وزارة التعليم العالي.
   - 3/3. ان تكون لديه خبرة عملية موثقة لمدة لا تقل عن ثماني سنوات.

   4/3. ان يكون لديه ترخيص لمكتب مهندس لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.

4. يتم الترخيص لفتح مكتب استشارات هندسية وفقا للاحكام المذكورة في هذه القواعد والشروط التالية:
   1/4. ان يكون طالب الترخيص سعودي الجنسية.
   2/4. ان يكون حاصلا على درجة البكالوريوس الهندسة من جامعة او كلية معترف بها او أي شهادة اخرى معادلة من وزارة التعليم العالي.
   3/4. ان تكون لديه خبرة عملية موثقة لمدة لا تقل عن خمسة عشر سنة.
   4/4. ان يكون لديه ترخيص لمكتب مهندس استشاري لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.
   5/4. ان يتوافر لديه مهندسين اثنين على الاقل في تخصصين مختلفين خلاف تخصصه لا تقل خبراتهم العملية الموثقة عن اثني عشر سنة.

المادة (6) مدة الترخيص:

مدة الترخيص ثلاثة سنوات من تاريخ اصداره او تجديده، وعلى صاحب الترخيص التقدم بطلب التجديد قبل انتهاء مدته بفترة لا تقل عن شهرين.

المادة (7) فئات الشركات الهندسية:

1. شركات هندسية سعودية.
2. شركات هندسية مختلطة.
3. شركات هندسية اجنبية.

المادة (8) شروط الترخيص للشركات الهندسية.

يتم الترخيص لتأسيس الشركات الهندسية وفق نظام الشركات المهنية وذلك لمزاولة المهنة في التخصص المحدد في ترخيص كلا من الشركاء المهنيين، بالاضافة لاي اشتراطات اخرى يضعها المجلس.

المادة (9) احكام ختامية:

1. يعمل بهذه القواعد اعتبارا من تاريخ اعتمادها.
2. تطبق هذه القواعد على جميع طلبات التراخيص الجديدة وتجديداتها.
3. عند صدور قواعد التأهيل المهني يتم معادلة شرط سنوات الخبرة لمنح التراخيص المنصوص عليه في الفقرات 3/1 و 3/2 و 3/3 و 3/4 من المادة (5) بالمستويات والدرجات المهنية المناسبة.
4. عند تقدم اصحاب خبرات مميزة بطلب الترخيص لمكتب استشاري او مكتب استشارات هندسية تراجع هذه الخبرات ويتم الرفع بتوصية لمجلس الادارة بطلب الاستثناء من تطبيق الفقرة ¾ من شروط الترخيص لمكتب استشاري او الفقرة 4/4 من شروط الترخيص لمكتب استشارات هندسية.
5. يتم مراجعة هذه القواعد خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد المجلس.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

44- ضرورة تحري الدقة في الرفع المساحي للأراضي أو المنشآت الخاصة(1)

"لقد لوحظ تهاون بعض المساحين بالمحاكم فيما يسند إليهم من أعمال وعدم تحري الدقة أثناء قيامهم بالرفع المساحي للأراضي أو المنشآت الخاصة بملكيات المواطنين أو غيرها حينما يكلفون بذلك من قبل مراجعهم واكتفائهم أثناء عملهم بقياس الأضلاع فقط واستخراج المساحات على ضوئها دون الأخذ في الاعتبار الأوتار أو الزوايا لكل ما يراد مسحه.

لذا يلزم التنبيه على المساحين لديكم باستخدامهم لشريط القياس لعمل كروكيات بمقياس رسم لكل ارض أو منشاة على الأوتار أو الزوايا وحتى يتضح شكل الكروكي المطلوب ولكي يتم ذلك على الوجه المطلوب ينبغي أن يؤمن لكل مساح لديكم الأدوات المساحية آلاتية:

1. واحد جهاز مساحي تيودليت ماركة تي2 أو تي1.
2. واحد حامل للجهاز.
3. واحدة قامة لعمل المناسيب طول أربع أمتار.
4. واحد شريط مقاسات طول 50 متر لزوم التخطيط.
5. أربعة شواخص طول 3 متر لزوم التخطيط. نرغب الإحاطة وملاحظة ذلك مستقبلا"

التوصيف المهني *

رسام خرائط ومخططات:

يعد الخرائط والرسومات البيانية من واقع المسوحات والبيانات الاخرى، يجمع البيانات من المسوحات والصور الجوية وخرائط صكوك ملكية الاراضي والوثائق الاخرى التي تتعلق بالطبيعة الطبوغرافية ومواقع الحدود وشبكات الاتصالات ومفردات اخرى يرغب تسجيلها على الخارطة أو الرسم البياني. تحديد المقاييس النسبية المعمول بها. اعداد الخرائط والرسومات الطبوغرافية والسياسية الجوية والاقتصادية والاجتماعية والملاحية وغيرها ومراجعتها وقد يكتسب المزيد من التخصص في مجال اعداد خريطة أو رسم بياني معين.

(*) معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله بن مصلح النفيسي.

45- على المساحين الرجوع إلى لجان مراقبة الأراضي(2)

التأكيد على المساحين بمراعاة الدقة في عملهم والرجوع إلى لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات والأمارات الفرعية لمعرفة ما يشوب الأرض التي سيقومون بمساحتها والتأكد من أنها ليست من الأراضي العامة.

46- مسؤولية بيان المساحات والأطوال للأراضي الخاصة(3)

وبعد: (نبلغكم نص خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 3/1112 وتاريخ 16/5/1406هـ بشأن المخططات التي يراد توثيق محتوياتها النص بعد المقدمة: "إشارة إلى خطاب معاليكم رقم 689/3 في 1406/6/29هـ وما أرفق به من مكاتبات متبادلة بين فضيلة كاتب عدل الطائف الأولى وبين بلدية الطائف بشأن المخططات التي يراد توثيق محتوياتها من قبل فضيلته وما لاحظه واقترحه بهذا المجال وطلب معاليكم توجيه بلدية الطائف باللازم يسعدني أن أفيدكم بأنه نتيجة لدراسة الموضوع من قبل الجهة المختصة في الوزارة تبين أن إعداد أطوال ومساحات لقطع أراضٍ في مخططات خاصة، وكذلك عمل ذرعة لكل قطعة بالأوتار، أمر يتعذر على البلدية إنجازه حيث يضيف عليها أعباء جديدة يمكن إلزام ملاك تلك المخططات بإنجازها، وأنه يمكن اتخاذ ما يلي:

1. قطع الأراضي المعتمدة سابقا التي وثقت بيوعها دون تحديد أطوال ومساحات لها يمكن إحالتها للبلدية لتحديد أطوالها ومساحتها من واقع الطبيعة باعتبارها وضعا راهنا.
2. قطع الأراضي الواقعة في مخططات حكومية (منح دخل محدود أو منح صريحة) تتولى البلدية إعداد قرارات ذرعة لكل قطعة من واقع الطبيعة بعد تبتير المخططات وقبل إحالتها لكتابة العدل للإفراغ.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 129/7/ت في 1405/7/5هـ.

(2) تعميم وزارة البلديات رقم 5/227 في 1405/10/11هـ.

(3) خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 3/1112 وتاريخ 1406/5/16 هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 118/12/ت في 1406/6/15هـ.

3. قطع الأراضي الواقعة في مخططات خاصة يتولى مالك المخطط عمل قرارات ذرعة لكل قطعة من قبل احد المكاتب الهندسية السعودية المرخصة وتحت مسئوليته. ويتم تصديقها من قبل البلدية وذلك لعدم إشغال البلدية وإضافة أعباء لجهازها الفني.
4. يراعى في إعداد قرارات الذرعة(1) عدم إدخال الشطفات ضمن مساحات القطع باعتبارها جزءا من الشارع.
5. يجب قبل إفراغ القطع أو إعداد قرارات الذرعة التأكد بصورة قاطعة من تنزيل المخطط على الطبيعة وتمتير كافة القطع لضمان عدم حدوث أي تعديل أو تغيير في القطع والمخططات عما اعتمدت عليه.

ولموافقتنا على ما ذكر نرجو من معاليكم - وزير العدل - الإطلاع وإشعار فضيلة كاتب عدل الطائف الأولى بذلك، وقد أوعزنا إلى بلدية الطائف لإنفاذه."

47- الأخذ بطريقة الزوايا للرفع المساحي للأراضي(2).

ورد إلى هذه الوزارة – وزارة العدل - خطاب مدير فرع الوزارة بمنطقة عسير رقم 2723 في 1406/6/16هـ عطفا على خطاب كاتب العدل بالمجارده رقم 211 في 1406/6/8هـ المتضمن تكرار ورود الحجج عليه يوميا لأجل الإفراغ ببيع أو عطية أو غير ذلك. وأن بعض تلك الأراضي فيها انكسارات مما يجعل تطبيقها عند المسح صعبا، ويقترح في إخراج الحجج أن تكون الانكسارات مضبوطة بالزوايا ودرجات معينة وأن يبدأ التمتير من جهة معينة من أي جهة كانت ثم يستمر إلى أن يعود على نقطة البداية بدلا من طريقة المقابلات –الشمال والجنوب، والشرق والغرب- ويرى أن يجعل في هوامش الصكوك رسم مصغر لكامل المحتوى ... الخ.

وإحالة ذلك إلى القسم الهندسي بالوزارة عادت متضمنة برأي القسم المحدد في النقاط التالية:

1. ينبغي أن تحدد الأرض بأضلاع وزوايا عند كل تغيير في استقامة الضلع.
2. يتم ربط نقاط مضلع الأرض بمعلم طبيعي ثابت حتى يمكن الرجوع إليه عند الحاجة.
3. يتم التحقق من العمل المساحي بالحصول على مضلع مغلق أي العودة إلى النقطة التي بدأ منها القياس.
4. يتم تحديد وتعيين الجار من مختلف جهات الأرض.
5. يتم رسم للأرض يتضمن جميع المعلومات المذكورة أعلاه وأي معلومات أخرى توضيحية يراها المساح الذي يقوم بالعمل ويكون الرسم موجها أي محددا عليه الشمال.

فنأمل الإطلاع وملاحظة الأخذ بذلك حسب الامكان فيما يخص الأراضي المتعرجة الأطوال.

التثليث triangulation: هو تقسيم الموقع الى مثلثات لضمان دقة حسابات المساحة للاشكال غير المتضمة المتكسرة والمنحنية خاصة.
وهو احد الوسائل المستخدمة في تحديد مساحات – مهما صغرت أو كبرت – واطوال الوحدات العقارية (الارض) وبيان شكلها وتحديد موقعها منسوبا الى خطوط الطول والعرض.

48- اشتمال كل مخطط معتمد على الزوايا بالنسبة للعقارات ذات الأشكال غير المنتظمة أو المتعرجة(3)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 5937 وتاريخ 1406/12/26هـ الجوابي لخطابنا رقم 1339/12 وتاريخ 1406/5/8هـ وهذا نصه بعد المقدمة:

"إشارة لخطاب معاليكم رقم 1339/12 وتاريخ 1406/5/8هـ المرفق صورته والمتضمن طلب التأكيد على جميع البلديات والمديريات بضرورة اشتمال كل مخطط معتمد على المساحة والأطوال. وحيث تم التأكيد على جميع المديريات والأمانات والبلديات والمجمعات القروية بضرورة اشتمال كل مخطط معتمد على المساحة والأطوال اللازمة وكذلك الزوايا بالنسبة للعقارات ذات الأشكال غير المنتظمة أو المتعرجة وذلك بموجب التعميم الوزاري المرفق صورته. وحيث أن الأمر كذلك يرتبط بحجج الاستحكام التي تصدر بدون تحديد دقيق وبالخصوص بالنسبة للقطع ذات الأشكال الغير منتظمة وتفاديا لما يحدث هذا من مشاكل.. لذا رأينا عرض الموضوع على معاليكم آملين التأكيد على جميع المحاكم الشرعية بضرورة اشتمال حجج الاستحكام بالنسبة للعقارات الغير منظمة أو المعرجة على تحديد الزوايا والانكسارات

---

(1) الذرعي او المذروع هو ما يقاس بالذراع. كالقماش والعرصة والبستان، ويجمع ذرعي على ذرعيات، ومذروع على مذروعات.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 153/12/ت في 1406/7/30هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 14/12/ت في 1407/1/18هـ.

واتجاهاتها وأطوال أضلاعها أو أوتارها إذا لم يكن في الامكان تحديد الزوايا. ولمعاليكم خالص تحياتي". لذا نرغب الإحاطة بذلك وتنفيذ مقتضاه)

49- السماح لمواطني دول مجلس التعاون الخليجية بمزاولة مهنة المساحة وفحص التربة(1)

أولا: ...

ثانيا: ...

الموافقة على قرار المجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية المتخذ في دورته الثامنة القاضي بالسماح لمواطني دول المجلس اعتبارا من أول يونيه 1988م بممارسة مهنة الترجمة والمساحة وفحص التربة وبرمجة وتحليل وتشغيل الكمبيوتر بالدول الأعضاء وفقا لضوابط ممارسة مواطني دول المجلس للمهن الحرة بالدول الأعضاء.

50- المؤسسات التنظيمية والإشرافية على العمل المساحي الإدارة المركزية للمساحة(2)

أولا:

حصر جميع الأجهزة العاملة في مجال المساحة وإنتاج الخرائط سواء في الأجهزة الحكومية أو غيرها وجمع وتركيز كل أعمالها في جهاز واحد يسمى بـ "الإدارة المركزية للمساحة" مع مراعاة ما يلي:

1. فيما عدا التصوير الجوي، تبقى أعمال المسح الأرضي المتعلقة بالنشاط البترولي والتعديني بوزارة البترول والثروة المعدنية(3)، وتحتفظ تبعا لذلك بما يلزم لأداء هذه المهمة مما هو لديها من أجهزة ومعدات ووظائف وتكون الوزارة مسئولة عن المحافظة التامة على سرية الأعمال التي تقوم بها.
2. فيما عدا التصوير الجوي، تضل وزارة الشئون البلدية والقروية مسئولة عن القيام بأعمال إنتاج وتحديث الخرائط التفصيلية لمدن وقرى المملكة كافة بمقاييس الرسم المختلفة الأكبر من مقياس (1:25000) وإعداد المخططات اللازمة وتحتفظ تبعا لذلك بما يلزم لها من أجهزة ومعدات وتستمر الوزارة بعد التنسيق مع الإدارة المركزية للمساحة بوزارة الدفاع والطيران بإنتاج الخرائط مقاس (1:25000) حتى يكون بإمكان الإدارة المركزية للمساحة بوزارة الدفاع والطيران القيام بذلك على إن يتم إنتاج هذا المقاس داخل المملكة.

التوصيف الوظيفي*

رئيس مساحين جويين:

يشرف على المسح الجوي للمناطق والانشاءات والاراضي الصحراوية، وعلى انتاج الخرائط الطبوغرافية الهندسية الناتجة عن عملية المساحة، اداء اعمال التثليث الجوي لتحديد الاماكن المراد مسحها، ايجاد المحاور اللازمة لانتاج الخرائط الطبوغرافية والهندسية من الصور الجوية، يشرف على انتاج الخرائط بانواعها، الاشراف والتوجيه والمتابعة لاعمال المساحين الاقل رتبة.

رئيس مساحين جيوديسيين:

يشرف على اجراءات المسح الجيوديسي لشكل وحجم الارض الحقيقي، وعلى ايجاد النتائج الدقيقة بواسطة استخدام اجهزة خاصة وطرق حقلية، ووضع نقاط التثليث الجوي والخرائط الاساسية، يشرف على اعداد التفقارير الفنية حول عمليات المسح الجيوديسي، يشرف على المساحين المستجدين ومتابعة عملهم.

(*) من معجم مسميات المهن والوظائف. اعداد: د. عبدالله بم مصلح النفيعي.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 57 بتاريخ 1409/4/26هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 70 بتاريخ 1410/4/22هـ. (لاحظ المواد من رابعا - ثامنا، لم تظهر لعدم صلتها بموضوع الكتاب).

(3) بدأت وزارة البترول والثروة المعدنية في العام 1386 هـ (1968م) بتكوين اول قاعدة معلومات مساحية وطنية وذلك بانشاء شبكة جيوديسية عالية الدقة تعد من ادق الشبكات العالمية واطولها، وتتكون من 1364 محطة ضبط افقي .Traverse St من الدرجة الاولى، و2598 نقطة ضبط رأسي (تسوية) Bench Mark من الدرجة الاولىوتغطيان جميع اراضي المملكة. وذلك لتكون قاعدة ومرجعا لربط مشروعات الدولة ولانشاء منظومة من الخرائط الطبوغرافية والجغرافية المختلفة وبمقاييس رسم مختلفة تخدم جميع القطاعات الحكومية والخاصة. ثم قامت ادارة المساحة الجوية بتنفيذ مشروع قياسات الجاذبية الارضية على نقاط الشبكة الجيوديسيو الوطنية (NGN). فانشئت ثلاث نقاط اساسية للجاذبية الارضية في كل من الرياض وجدة وجازان وربطت بشبكة نقاط الجاذبية العالمية، ومع انتهاء مشروع انشاء الشبكة الجيوديسية الوطنية تم انتاج 2315 خريطة طبوغرافية بمقياس رسم1: 50,000 تغطي معظم سطح المملكة.

ثانيا:

تكون الإدارة المركزية للمساحة مسئولة عن كل عمل مساحي تحتاجه اى جهة حكومية أو غير حكومية. كما تكون مسئولة عما يأتي:

أ - التخطيط والتنظيم والتنفيذ لأعمال المساحة وإنتاج الخرائط المختلفة بما في ذلك التصوير الجوي وفقا لاحتياجات المملكة.

ب - التعاقد على تنفيذ الأعمال المساحية التي تحول الأسبقيات ونقص المعدات دون تنفيذها وتكون الحاجة إليها لا تقبل التأخير.

ت - حفظ وصيانة جميع الأعمال المساحية والمعلومات الجغرافية الناتجة منها في بنك المعلومات (الحاسبات الآلية والوسائل الأخرى).

ج - الإشراف على الأعمال المساحية في المملكة ومتابعة العمل فيها.

ثالثا:

ترتبط الإدارة المركزية للمساحة بوزارة الدفاع والطيران، وتظم إدارتين عامتين رئيستين هما:

1. إدارة عامة للمساحة المدنية.
2. إدارة عامة للمساحة العسكرية.

ويضم الهيكل التنظيمي للإدارة المركزية للمساحة مركزا للمعلومات المساحية بحيث يعمل على تنظيم وفهرسة وحفظ جميع الأفلام الأصلية ونسخ الأفلام الصادرة منها وأصول الخرائط وأجهزة الحاسب الآلي للمعلومات المساحية والجغرافية.

51- إنشاء الهيئة العامة للمساحة(1)

"الموافقة على تحويل الإدارة المركزية للمساحة بوزارة الدفاع والطيران إلى هيئة تسمى "الهيئة العامة للمساحة" تكون ذات شخصية اعتبارية وميزانية مستقلة، وترتبط بصاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع والطيران والمفتش العام، على ان يعد مشروع تنظيم لها..."

52- اختصاص إدارة المساحة بأعمال إنتاج الخرائط (2)

> إشارة للتعميم رقم 3463/وت في 1411/6/26هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 70 وتاريخ 1410/4/22هـ القاضي بتنظيم أعمال التصوير الجوي وإنتاج الخرائط بالجهات الحكومية ذات العلاقة، وتكليف هذه الوزارة بمسئولية القيام بأعمال إنتاج وتحديث الخرائط التفصيلية لمدن وقرى المملكة بكافة مقاييس الرسم المختلفة الأكبر من مقياس 25.000/1
>
> وحيث يوجب التعميم آنف الذكر في ضوء قرار مجلس الوزراء المشار إليه تركيز كافة الأعمال المساحية وإنتاج الخرائط في جهاز واحد تفادياً للازدواجية في العمل وما تؤدي إليه من نتائج غير مرغوب فيها، وأنه أسند لوكالة الوزارة لتخطيط المدن "الإدارة العامة للمساحة" مهام إنفاذ مقتضيات قرار مجلس الوزراء المذكور فيما يتعلق بالتصوير الجوي وإنتاج الخرائط لمدن وقرى المملكة.

وبهذا نؤكد على الالتزام بمقتضيات التعميم المشار إليه، وحصر تنفيذ أعمال التصوير الجوي وإنتاج الخرائط في الإدارة العامة للمساحة بالوزارة حيث أنها المعنية بتوفير الإعتمادات المالية لهذه المشاريع والقيام بتنفيذها وفقاً لما يلبي الحاجة الفعلية للأمانات والبلديات والمجمعات القروية.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 133 بتاريخ 1422/5/2هـ.

(2) تعميم وزير الشئون البلدية والقروية رقم 64129 بتاريخ 1423/12/21هـ.

وحدات القياس المعتمدة والرفع المساحي

53- 1385هـ بدء اعتماد العمل بنظام المعايرة والمقاييس (1)

المادة 2:

الوحدات القياسية العشرية هي:

أ) وحدة الطول هي المتر ومشتقاته.
ب) وحدة الوزن هي الكيلو جرام ومشتقاته.
ج) وحدة الحجم هي اللتر ومشتقاته.
د) وحدة المساحة هي المتر المربع ومشتقاته.

وترتبط هذه الوحدة بالوحدات القياسية الدولية المقابلة لها.

المادة 10:

يعمل بهذا النظام ابتداء من محرم عام 1385هـ.

54- الزام العمل بوحدات النظام العشري(2)

"طلب التعميم على المحاكم الشرعية وكتاب العدل باعتبار المتر ومشتقاته الأصل في بيع وشراء الممتلكات العقارية حيث أن كثيرا من التعامل في الممتلكات العقارية بيعا وشراء لا يزال قائما على أساس الذراع وبعض الوحدات الأخرى وهذا يتعارض مع النظام العشري الصادر بالمرسوم الملكي برقم 29 في 1383/9/12 هـ".

55- التحول إلى وحدات القياس العالمية المتر ومشتقاته(3)

وبعد: (تلقينا خطاب سعادة وكيل وزارة المالية للشؤون الإدارية رقم 18502/5 في 1399/11/23هـ ونصه بعد المقدمة:

"نبعث لكم بطيه صورة من خطاب سعادة وكيل وزارة المواصلات المساعد للشؤون الإدارية رقم 12048/3/4 في 1399/10/18هـ بخصوص الصك وحجج الاستحكام التي تصدر من المحاكم بمنطقة جيزان وبعض مناطق أخرى مثل المخزن في المدينة المنورة والمغرس في الشرقية وغيرهم التي اتضح أنه يستعمل فيها قياس المساحات بـ "المعاد" مع ذكر المساحة الإجمالية أحيانا وعدم إيضاح الأطوال بالمتر وبما أن الدولة تقوم بنزع ملكية بعض تلك الأملاك لصالح المرافق المختلفة ومنها الطرق ويتم تقدير الأجزاء المتقطعة من هذه الأملاك بواسطة لجان التقدير على أساس سعر المتر المربع وتعويض أصحابها على هذا الأساس، وقد رغب سعادة وكيل وزارة المواصلات الكتابة لفضيلتكم للتعميم على المحاكم لتوحيد وحدة القياس بالنسبة للعقارات والأراضي بأن تكون بالمتر الطولي بالنسبة للأطوال والمتر المربع بالنسبة للمساحات الإجمالية كما هو المتبع في أكثر المناطق وهذا لا يمنع من ذكر المصطلحات المتعارف عليها في تلك المناطق مثل المعاد وغيره بعد إيضاحها بالمتر. ولتأييدنا لذلك تسهيلا لإجراءات الصرف وعدم تعطيلها. نأمل من فضيلتكم التعميم على المحاكم بموجبه شاكرين تعاونكم بما يخدم المصلحة العامة"

---

(1) الصادر بالمرسوم الملكي رقم 29 في 1383/9/12هـ.

(2) خطاب وكيل وزارة التجارة والصناعة رقم 1038 وتاريخ 1386/3/8هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 3/1046/م في 1386/4/14هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/169/ت في 1399/12/24هـ. وأكد ايضا بالتعميم رقم 12/79/ت في 1400/6/5هـ.

ولوجاهة اقتراح سعادته فإننا نعمدكم بالعمل بموجبه وإبلاغه لمن يلزم).

56- أطوال الأملاك في الصكوك القديمة(1)

" بالإطلاع على ما ورد في خطاب معالي وزير المواصلات رقم 611/3/4 في 1400/4/10هـ وبتبادل وجهات النظر وتبين انه واجهت الإدارات المختصة في وزارة المواصلات بعض الإشكالات عند اقتطاع أجزاء من أملاك المواطنين لصالح الطرق التي يتم فتحها وعدم امكان تحديد الجزء المقتطع والجزء الباقي من الملك على وجه الدقة بموجب وحدة القياس الرسمية المتبعة وهي المتر لعدم اشتمال الصكوك على الطوال وإنما اكتفى فيها بذكر الحدود فقط والتي تكون في الغالب عرضة للتغيير والتبديل نتيجة لتغير ظروف المناطق المحيطة بأملاك. كما جرى إضافة إلى ذلك دراسة ما تواجهه وزارة المواصلات عند الاقتطاع من أملاك تحمل صكوكا شرعية قديمة، صكوك وقفية أو تملك، وقد جرى فيها ذكر أطوالها بمقياس غير المتر كالذراع المعماري ونحوه.

وبعد التأمل والدراسة للموضوع من جميع جوانبه والنظر في التعميم الصادر من وزارة العدل برقم 3/1046/م في 1386/4/14هـ من ضرورة جعل الأطوال بالمتر فقد صار الاتفاق على ما يلي:

1. ضرورة أن يكون مقياس الأطوال للأملاك بالمتر لا غير.
2. الصكوك القديمة التي لا تحمل الذرعة(2) لأطوالها لا بد من إجراء ذرعة أطوال بالمتر مع مراعاة أن يتأكد الحاكم الشرعي من صكوك الجوار. ومعالم العقار المراد وضع أطواله بالمتر.
3. الصكوك القديمة التي تحمل الأطوال بغير المتر كالذراع المعماري ونحوه لا بد من إجراء تحويل أطوالها إلى القياس المتر. (انتهى).

ونظراً لما في ذلك من مصلحة تعود لضبط حق المالك والجهة المقتطعة فإنا نوصي بأن يتم التعميم بموجب ما ذكر على المحاكم الشرعية.

57- وحدات القياس المساحية المعتمدة للأراضي الزراعية(3)

وبعد: (تلقت الوزارة خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 45745 وتاريخ 1402/7/19هـ الجوابي لخطابنا رقم 404/ب/1 وتاريخ 1402/4/16هـ المتضمن أن نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 1388/7/6هـ ولوائحه هي الهكتار والدنم وأن الهكتار يساوي عشرة آلاف متر مربع وأن الدنم يساوي ألف متر مربع للإطلاع واعتماد ذلك والتمشي بموجبه) انتهى.

58- اختصاص المحاكم بانطباق الصك على محدوده(4) عند تحويل وحدات القياس(5).

وبعد: (إلحاقاً للتعميم الصادر منا برقم 1/118/ت في 1400/9/7هـ بشأن ضرورة جعل أطوال الأملاك بالمتر وإجراء اللازم نحو ذلك في الصكوك القديمة التي لا تحمل ذرعة أو كانت ذرعتها بغير المتر وحيث أتضح أن بعض كتاب العدل يقومون بتحويل ذرعة الصكوك القديمة من الذراع المعماري ونحوه إلى المتر ويبنون هذا على خطاب بلدية طرفهم ونظراً إلى أن هذا إثبات ينبني على تحققات شرعية من انطباق صك التملك على محدوده ونحو ذلك، فإن هذا من اختصاص المحاكم وليس من اختصاص كتاب العدل لملاحظة ذلك).

---

(1) قرار اللجنة المؤلفة من وكيل وزارة المواصلات ووكيل وزارة العدل المساعد للشئون القضائية. بصدد النظر في وضع اطوال الاملاك في الصكوك القديمة التي لا تحمل ذلك .. الخ. والمعمم بوزارة العدل برقم 1/118/ت في 1400/9/7هـ.

(2) الذرعة: هي عملية اخذ القياس في الاطوال. وهي من الذراع: الذي يساوي تقريبا الياردة.

(3) خطاب وزير الزراعة والمياه رقم 45745 وتاريخ 1402/7/19هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/107/ت في 1402/8/8هـ.

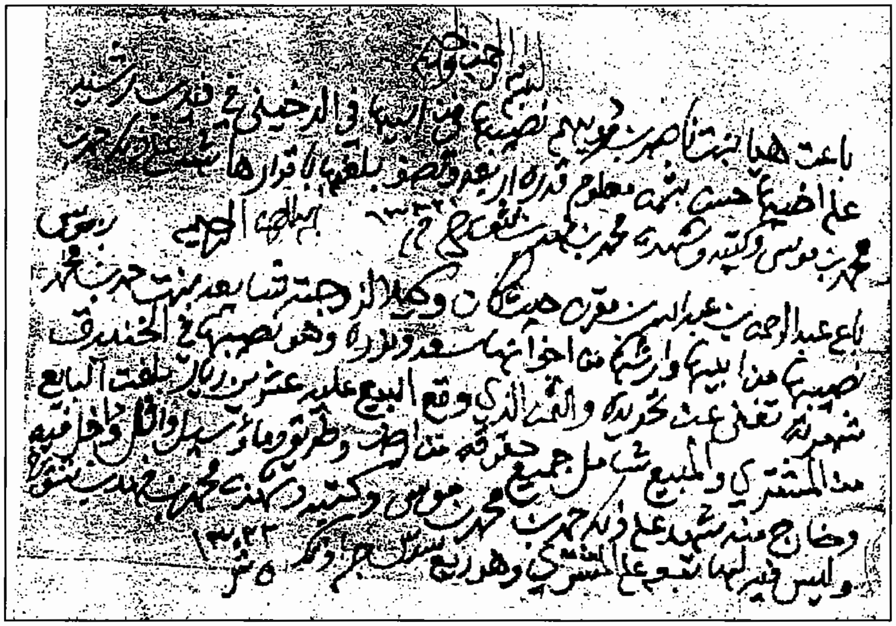
(4) المحدود: لفظة عامية يقصد بها العقار الذي يمكن تعيين حدوده واطرافه. كالعرصة والمزرعة. حدود جمع حد. والحد لغة معناه المنع ويطلق على الحائل بين شيئين لانه مانع من اختلاطهما.

(5) تعميم وزارة العدل رقم 12/48/ت في 1403/4/3هـ.

59- تعديل الحدود والأطوال(1)

بشأن دراسة الاختصاص النوعي في تعديل الحدود والأطوال، وما وجد من بعض التجاوزات من بعض كتاب العدل في ذلك الصدد. وبتأمل الموضوع ودراسته من جميع جوانبه فقد تقرر ما يلي:

1. إذا وقع خطأ قلمي في صك الإفراغ بشأن حد أو ذرعة فإن على كاتب العدل القائم على رأس العمل أن يعدل ما صدر منه ليتفق مع أصله المفرغ منه وينوه عن سبب ذلك التعديل في هامش الصك وضبطه وسجله.
2. ماعدا ذلك فإن أي تعديل لحد أو ذرعة هم من اختصاص المحكمة المختصة ولا يسوغ لكاتب العدل بحال من الأحوال أن يجري أي تعديل لحد أو ذرعة لقصور ولايته من ذلك وعلى فضيلة القاضي المختص أن يجري التعديل وفق الأمر والتعليمات الصادرة بهذا الشأن ومنها التعميم رقم 1/1/118/ت في 1400/9/7 هـ.



60- توصيف العين العقارية من حيث المكان والمجاورات والأطوال وغيرها(2)

وبعد: (وردنا خطاب من فضيلة رئيس كتابة عدل جدة الأولى برقم 3/383 في 1403/8/20هـ متضمناً أنه لاحظ على بعض صكوك الاستحكامات والتملك التي ترد إليه بقصد الإفراغ منها ما يلي:

1. عدم ذكر المكان الذي يقع فيه الملك وإنما اكتفى بذكر الحارة أو الحي فقط.
2. عدم ذكر اسم الجار الذي يحد الملك وطول الضلع الذي يليه.
3. عدم ذكر عرض الشوارع أو الميادين أو الممرات وعرضها إن كانت نافذة أو غير نافذة التي تحد الملك.

وحيث إن ما أشار إليه فضيلته مهم وينبغي مراعاته عند إصدار صكوك حجج الاستحكام والتملك بأن تحتوي على ذكر اسم المكان الذي يقع فيه الملك ـ كالمدينة أو القرية مع إيضاح عرض الشوارع والميادين والممرات النافذة وغير النافذة ومجموع المساحة واسم الجار للحدود جرى لفت انتباهكم إلى ذلك لمراعاته).

بسم الله الرحمن الرحيم

باعت هيا بنت ناصر بن دريهم نصيبها من ابيها في الدخيني في فيد بن رشيد
على اخيها حسن بثمن معلوم قدره اربعة ونصف بلغتها باقرارها شهد على ذلك حمد بن
محمد بن موسى وكتبه وشهد به محمد بن فهد بن شويرخ 1322

بسم الله الرحمن الرحيم

باع عبدالرحمن بن عبدالله بن مقرن حيث كان وكيلا لزوجته شايعه بنت حمد بن محمد بن موسى
نصيبها من ابيها وإرثها من اخوانها سعد ونوره وهو نصيبها في الخنيدق
شهرته تغني عن تحديده والثمن الذي وقع البيع عليه عشرين ريال بلغت البائع
من المشتري والمبيع شامل جميع حقوقه من ارض وطريق وماء وسيل واثل وداخل فيه
وخارج منه شهد على ذلك حمد بن محمد بن موسى وكتبه وشهد به محمد بن فهد بن شويرخ
وليس فيه لها تبعة على المشتري وهو ربع سدس جرا ذلك 5 ش 1322

---

(1) قرار اللجنة المؤلفة من التفتيش القضائي رقم 1/401 في 1403/4/11 هـ. والمعمم بوزارة العدل بالرقم 1/69/ت في 1403/5/6هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/158/ت في 1403/9/3هـ.

61- ان تكون مساحات الأراضي قطعية لا تقديرية(1)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 3/1119 في 1404/4/25هـ المعطوف على خطاب وكيل الوزارة للشئون القضائية رقم 295/12/خ في 1404/1/20هـ وإليكم فيما يلي نصه بعد المقدمة "إشارة لخطاب وكيل وزارة العدل للشئون القضائية المرفق رقم 295/12/خ في 1404/1/20هـ المشار فيه إلى خطاب فضيلة قاضي محكمة حائل رقم 964 في 1403/10/23هـ حول طلب إيضاح المساحة الإجمالية لمزرعة المواطن ...... من أنه دائماً تحال إليه المساحات من الزراعة والطرق والبلدية تقريبية وكلما طلب من الجهة ذات الاختصاص أن تكون المساحة قطعية اعتذرت عن ذلك وطلبكم أن تكون الإجابات بصدد المساحات قطعية لا تقريبية والتأكيد على البلديات بذلك.وحيث إن الأحكام الشرعية لا تصدر إلا على شيء مقطوع به وحيث إن تحديد المساحات في الصكوك من اختصاص المحاكم الشرعية وأنه في حالة ورود إجابة الجهة عن تلك المساحات بأبعاد غير قطعية فعلى المحكمة إعادة المعاملة للجهة المختصة بطلب إعطائها مساحات قطعية وإذا رفضت ذلك فيرفع لمرجع الجهة لاتخاذ اللازم.ولكم تحياتنا".

62- مسؤولية كل من وزارة الزراعة والبلديات في تنفيذ الرفع المساحي للأراضي(2)

وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص خطاب المقام السامي الموجه أصلاً لمعالي وزير الزراعة والمياه رقم 332/5/م في 1405/3/7هـ المعطى لوزارة الشئون البلدية والقروية وهذه الوزارة نسخة منه. النص بعد المقدمة: "نبعث لكم بطيه نسخة خطاب معالي وزير العدل رقم 4433/ر/خ في 1404/12/23هـ الذي أشار فيه إلى أنه يرد للوزارة معاملات من كثير من المحاكم بشأن تأخر إخراج حجج الاستحكام للمواطنين على الأراضي الزراعية والسكنية وذلك بسبب عدم تعاون المديريات الزراعية والبلديات مع المحاكم في إعطاء الرفع المساحي لما يراد إخراج حجة الاستحكام له وإشارته إلى خطابات بعض المحاكم بهذا الخصوص. وما رآه معاليه من إبلاغ كل من وزارتكم ووزارة الشئون البلدية والقروية بتكليف البلديات والمجمعات القروية والمديريات الزراعية بكامل فروعها بالتعاون مع المحاكم في مسح المواقع السكنية والزراعية التي يطلب إخراج حجج استحكام عليها لتتمكن المحاكم من إخراج صكوك مستوفية للحدود والمساحة بدقة وذلك بالنسبة لكل محكمة لا يوجد بها مساح يغطي حاجتها ولموافقتنا على ذلك نرغب إليكم اتخاذ ما يلزم من الإجراءات التي من شأنها إيجاد التعاون بين المحاكم وفروع وزارتكم فيما هو من اختصاصكم وذلك تسهيلاً لأمور المواطنين وقد زودنا وزارة الشئون البلدية والقروية بنسخة من أمرنا هذا مع نسخة خطاب وزارة العدل لاتخاذ اللازم فيما يخصها فأكملوا ما يلزم بموجبه".

63- الأخذ بوحدات النظام الدولي لوحدات القياس العشرية(3)

وبعد: (ترون فيما يلي نص خطاب معالي وزير التجارة رئيس مجلس إدارة الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس التعميمي الموجه لمعالي وزير العدل نسخة منه رقم 1945 في 1405/4/21هـ.

النص بعد المقدمة: "نظرا للحاجة إلى وجود نظام قياس لوحدات القياس يتمشى مع التطور العلمي والصناعي والتجاري القائم بالمملكة صدر المرسوم الملكي الكريم رقم 29 وتاريخ 1383/9/13هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 146 وتاريخ 1384/3/25هـ بنظام المعايرة والمقاييس الذي يقضي بتطبيق النظام العشري للمقاييس والوحدات القياسية العشرية مثل المتر والكيلو جرام واللتر في جميع أرجاء المملكة. وفي ضوء أصدرت الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس والمواصفات القياسية السعودية الملزمة التالية:

1. النظام الدولي لوحدات القياس الجزء الأول: الكميات والوحدات الأساسية والمكملة والمشتقة (م.ق.س رقم 1396/16هـ).
2. النظام الدولي لوحدات القياس. الجزء الثاني: قواعد استخدام وحدات النظام الدولي الأساسية والمكلمة والمشتقة وأجزائها العشرية (م.ق.س رقم 1396/17هـ).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 95/12/ ت في 1404/5/27هـ.

(2) خطاب المقام السامي رقم 332/5/م في 1405/3/7هـ والموجه لوزير الزراعة والمياه. والمعمم بوزارة العدل برقم 76/12 ت في 1405/4/24هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 90/12/ت في 1405/5/12هـ.

3. النظام الدولي لوحدات القياس. الجزء الثالث: مجموعة مختارة من مضاعفات الوحدات الأساسية والمكملة والمشتقة وأجزائها العشرية (م.ق.س رقم 1397/86هـ).

وبالرغم من ذلك لاحظت الهيئة أن بعض المتطلبات التجارية والحكومية في المملكة تتم باستخدام وحدات غير نظامية (البوصة والقدم والميل والرطل والجالون وغيرها من الوحدات غير المصرح بها). كما أن بعض المدارس والكليات تستخدم في مناهجها الدراسية وحدات قياس تقارير وحدات النظام الدولي للقياس. لذا نرجو توجيه نظر الجهات التابعة لكم بالالتزام باستخدام وحدات النظام العشري (الدولي) لوحدات القياس في جميع أنواع التعامل التجاري والحكومي ومنها الاستيراد والمناقصات. والله الموفق." وحسب توجيه معالي الوزير نرغب الإحاطة بذلك).

64- المقاييس القديمة ومعادلتها بوحدات القياس الدولية[1]

وبعد: (فنشير إلى خطاب معالي وزير التجارة المرفقة صورته برقم 5462 في 19/11/1406هـ ومشفوعه قرار لجنة الإعداد لوحدات المقاييس القديمة ومعادلتها بوحدات النظام الدولي وما رآه معاليه من إعمال ما أوصت به اللجنة في ص/2 من تقريرها المرفق والمتضمن:

التعميم على المحاكم بإحضار بينة من أهل الخبرة بالوحدات والمقاييس في البلد لتقرير سبق استخدامها في البلد ومقدارها وأن وزارة التجارة ستبعث اثنين لكل جهة ليتصلا بالمحكمة ويشرحا المقصود ويأخذان منه نتيجة ما توصل إليه..الخ، وحيث إن ربط المكاييل والموازين والمقاييس بالمقادير الشرعية في عصري النبوة والخلفاء الراشدين وفي المقادير المعاصرة المعمول بها ـ تحقيق مطلب شرعي. فللإطلاع واعتماده).

---

(1) خطاب وزير التجارة رقم 5462 في 1406/11/19هـ المعمم بوزارة العدل برقم 1/6/ت في 1407/1/11هـ.

الباب الثالث:

رسوم التسجيل والخبراء ومثمني الممتلكات

نظام رسوم التسجيل والتنفيذ

- الفصل الأول: التعريف
- الفصل الثاني: الإجراءات الأولية الواجبة
- الفصل الثالث: بيان الجهة الواجب استيفاء الرسم عليها
- الفصل الرابع: في تعيين مقادير الرسم
- الفصل الخامس: المعفو من الرسوم وما لا يعاد اخذ الرسم عليه
- الفصل السادس: أحكام عامة في الرسوم

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- في رسم تسجيل العقار المتنازع عليه والمغصوب
- إعفاء الصكوك الشرعية من الرسوم

التعليمات الخاصة بهيئات النظر

- أولا: اختصاص الهيئات وارتباطها:
- ثانيا: تكليف الهيئات:

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- تثمين العقارات المشاعة
- إجراءات تقدير قيم العقارات المنزوعة
- مرجعية أعضاء هيئات النظر
- لجنة استئجار المباني الحكومية وتقدير أجرتها
- مرجعية سجلات كتاب العدل في رصد الأسعار والتغيرات عليها
- تعيين حدود الأرض بمعالم لمنع تكرار وقوف هيئات النظر
- تحديد معالم الأرض على حساب المستفيد منها
- ضرورة تعيين وبيان معالم الأرض في حالات النزاع بين الجماعات
- توثيق حالات طلب الزيادة في المساحة
- أهل الخبرة في تقدير تعويضات نزع الملكية
- ما جاء في الخبراء (من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية)
- اعتبار الخبراء من اعوان القضاة

نظام رسوم التسجيل والتنفيذ(1)

الفصل الأول: التعريف

مادة 1

يسمى هذا النظام بنظام رسوم التسجيل والتنفيذ.

مادة 2

ان رسوم التسجيل والتنفيذ واحد وهو ما كان يعبر عنه (برسوم الخدامة والتسجيل) وتعني جملة رسوم التسجيل والتنفيذ أينما حلت في هذا النظام كلما يجري استحصاله من الرسوم مقابل استيفاء المبالغ لأربابها بواسطة الجهات المختصة وتسجيل خلاصة الإعلامات والصكوك الصادرة من المحاكم الشرعية أو استخراج صور السجلات.

مادة 3

ان المقصود من رسم التبليغ الوارد في مواد هذا النظام هو الرسم الذي يستوفى مقابل تبليغ الإعلام لمن لم يقنع بالحكم.

الفصل الثاني: الإجراءات الأولية الواجبة

مادة 4

طريقة اخذ الصكوك من كاتب العدل وتنظيمها من قبل المحكمة واستيفاء قيمتها وقيمة الطوابع وتسليمها لمن تقضي الأصول بتسليمها إليه يتبع فيها ما يأتي:

أ- تسلم كميات من أوراق الصكوك من كتاب العدل إلى رؤساء كتاب المحاكم بموجب كشوف يوضح فيها المسلم من كل فئة من فئات ورق الصكوك الخاصة بالمحاكم والتي هي ذات قيمة كما ان رؤساء الكتاب يبعثون تحت تواقيعه كشوفا شهرية إلى كتاب العدل بما صرف من الأوراق وفئاتها.

ب- على كل كاتب ضبط حالما تنتهي لدية معاملة تستلزم ورقة صك ان يطلب ورقة الصك طلبا رسميا من رئيس الكتاب وتقيد مذكرة الطلب بدفتر إعادة الموظف القضائي المعاملات إلى القلم ويبين في الطلب فئة الورقة المطلوبة واسم صاحب المعاملة وعلى رئيس الكتاب بعث ورقة الصك رفق خطاب الكاتب ويشرح على الخطاب المذكور انه بعث له الورقة المطلوبة ويضع تاريخ البعث ويبعثها له بدفتر الوديعات الداخلية للمحكمة.

ت- حين وصول ورقة الصك إلى كاتب الضبط عليه ان يقوم بتنظيم الصك حالا ضمن المدة المقررة في المادة (68) من نظام المرافعات(2) على ان يلاحظ ان هذه المدة الضرورية ليست لتبييض الصك فقط بل هي لتبييضه وتسجيله وكل الإجراءات التي يستلزمها سير الصك بحيث لا تمضي هذه المدة إلا

---

(1) الامر السامي رقم 11083 بتاريخ 1364/8/19هـ مع نظام كتاب العدل ايضا.

(2) نص المادة 68: "بعد الحكم تصدر المحكمة إعلاماً مختصراً حاوياً لخلاصة الدعوى والجواب والدفع الصحيح وشهادة الشهود بلفظها وتزكيتها وتحليف الأيمان وأسباب الحكم مع حذف الحشو والجمل المكررة التي لا دخل لها ولا تأثير في الحكم في أثناء عشرة أيام". من نظام المرافعات الصادر بالامر الملكي في 1355/2/11هـ. نشر بجريدة أم القرى 597 في 1355/2/23هـ. وألغي بنظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية.

ثم صدر نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/21 في 1421/5/20هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1421/5/14هـ الموضح في هذا المرجع.

والصك قد أجريت عليه جميع الإجراءات اللازمة بالمحكمة.

ث- بعد تنظيم الصك لا يخلو الحال أما يكون الصك قابلا للتمييز فيبلغ للمحكوم عليه ليعترض عليه ويرفع للرئاسة. وبعد عودته من الرئاسة، يشرح على هامش سجله وضبطه بما ظهر به الصك فان كان التظهير بالنقض أعيدت المحاكمة حسب الأصول الشرعية وان كان بالتصديق أو كان الحكم غير قابل للتمييز فيحال الصك من قبل المحكمة إلى كاتب العدل لاستيفاء رسم الورقة وثمن الطوابع اللازم وضعها على الصك ويضعها من قبله ثم يرفعه لمقام النيابة في العاصمة والى الحكام الإداريين في الملحقات لصدور الأمر على إدارة الشرطة بتحصيل المبلغ المحكوم به واستيفاء الرسم على قدر ما يستحصل من المبلغ المحكوم به فعلا ويستثنى من ذلك الأعاليم التي دفع رسمها المحكوم له اختيارا وفاقا لمقتضيات المادة (8) من هذا النظام.

مادة 5

إذا امتنع المحكوم له أو من صرف النظر عن دعواه عن دفع قيمة الورقة والطوابع فيكلفان بالدفع بواسطة الشرطة ويحظر عليهما الاستفادة من الحكم الصادر لهما حتى يدفعا القيمة.

مادة 6

عند وصول الإعلام إلى مديرية الأمن العام أو الشرطة يقوم مأمور التنفيذ بإحضار الطرفين ويكلف المحكوم عليه بدفع الدين مع الرسوم فان طلب التقسيط ووافق المحكوم له على ذلك قسط عليه المبلغ مع الرسم و إلا فان ادعى الإعسار وصادقه المحكوم له على إعساره وكان الإعسار ثابتا فعلا فيحفظ الصك لدى قلم التنفيذ ويعطى للمحكوم له إيصال به ليراجع بمقتضاه في طلب التنفيذ عند كل فرصة يعلم فيها مقدرة المحكوم بالسداد أما إذا لم يصادقه المحكوم له وادعى إيساره فيحالا إلى المحكمة الشرعية لأجراء الإيجاب الشرعي نحو إثبات اليسار أو الإعسار خلال شهر واحد عدا مدتي التمييز والاعتراض فإذا لم يستطيع إثبات الإعسار خلال المدة المذكورة أصبح الدين مستحقا للتسديد وبذلك استوجب تكليفه بدفع الرسم كاملا فان امتنع عن دفعه يسجن الممتنع عن دفع رسوم التسجيل والتنفيذ عن كل عشرين قرشا أربعا وعشرين ساعة وبعد مضي مدة السجن على هذا الوضع يسلم الإعلام لصاحبه عن طريق كاتب العدل.

الفصل الثالث: بيان الجهة الواجب استيفاء الرسم عليها

مادة 7

رسوم التسجيل والتنفيذ بما في ذلك رسم التبليغ تؤخذ من المحكوم عليه إلا في الأحوال الآتية فإنها تكون من المحكوم له وعلى قدر المبلغ المستحصل فعلا:

أ- في حالة الحكم الغيابي (على ان يرجع المحكوم له على المحكوم عليه بالمبلغ في هذا الحالة فقط).

ب- في حالة الحكم على تركة أو قصار أو محجوز عليهم بسفه أو جنون أو عته.

ت- في حالة ما إذا كان الدين ثابتا عن غير طريق المحاكم ومستحصلا بوساطة دوائر التنفيذ مباشرة بحيث لا يتحمل المدين شيئا من ذلك.

مادة 8

في حالة ما إذا كان الرسم على المحكوم عليه حسبما سلف في المادة (7) وتقدم المحكوم له بدفع الرسم اختيارا لأخذ الإعلام فعلى كاتب العدل استلام الرسم منه وتسليمه الإعلام مع بيان مصدق منه بما دفعه المحكوم له من الرسوم للرجوع بها على المحكوم عليه وعلى الدوائر التنفيذية استحصال هذه الرسوم مع المبلغ المحكوم به وتسليمها للمحكوم له عند التنفيذ ان قسطا وان كاملا.

مادة 9

المبالغ التي يجري استحصالها بوساطة الدوائر التنفيذية المختصة سواء في ذلك ما كان استحصاله مقابل تنفيذ الأحكام الصادرة من المحاكم أو غير ذلك يجب على دوائر التنفيذ بعثها بوقتها إلى كتاب العدل مع ما يتبعها من أوراق المعاملة العائدة لها لإجراء المقتضى نحوها واستيفاء الرسوم المقررة عليها من المحكوم عليه وإعطائه سندا بذلك واخذ سند من المحكوم له بالمبالغ التي استلمها ويستثنى من ذلك ما كان مبنيا على صك قد استوفى رسمه سابقا.

مادة 10

إعلامات الثبوت التي عليها رسوم سواء أكانت تحتوى على وصايات أو إقرارات أو ملك إذا جرى تنظيمها في المحاكم تستوفى في رسومها حالا مع قيمة الورق والطوابع وتسلم لأصحابها.

مادة 11

الإعلامات الصادرة عن المحاكم بعدم الالتفات لسماع الدعوى وتخلية سبيل المدعى عليه يؤخذ رسمها من طالب الصك وإذا لم يوجد فمن نفس الشخص الذي لم يلتفت لسماع دعواه.

مادة 12

الإعلام المتضمن إذنا للوصي بشراء عقار للقصار أو المحجور عليه أو المعتوه أو بيع عقار للمذكورين يستوفي الرسم المقرر عليه من أموالهم.

الفصل الرابع: في تعيين مقادير الرسم

مادة 13

الإعلامات التي يجب استيفاء الرسم عليها بنسبة خمسة في المائة هي:

أ- كل إعلام متضمن حكما لبيع بثمن معلوم معيين.

ب- كل إعلام متضمن حكما بمبلغ معين عدا عما هو موضح في الفقرة (ب) من المادة (14).

ت- كل إعلام متضمنا حكما ببيع رقيق أو تقدير قيمته.

ث- كل إعلام متضمن الاستحكام ويشترط فيه ان يقدر ثمن ما ذكر به من قبل الحاكم بان يختار من أهل الخبرة عدلين ومندوبا من المالية وآخر من البلدية يقدرون ذلك ويدرج التقدير ضمن إعلام الحكم مع ملاحظة الأوامر الصادرة في ذلك.

ج- كل إعلام متضمن تقدير أجرة ناظر أو وصي أو قيم بنسبة مقدار مجموع الأجرة السنوية المعينة له على ان يكون استيفاء الرسم لمرة واحدة.

ح- كل إعلام تضمن حكما بأعيان لغير الزوجين ينفذ في تقدير الأعيان حكم المادة (29) من هذه التعليمات.

مادة 14

يستوفى رسم قدره اثنان ونصف في المائة على ما يأتي:

أ- كل إعلام متضمن حكما بقسمة عقار مشاع بين الشركاء بموجب حجج شرعية على ان يجري تقدير العقار من قبل الحاكم بانتخابه خبيرين من أهل الأمانة ومندوب عن المالية ومندوب عن البلدية ويؤخذ الرسم من المتقاسمين بنسبة حصصهم ويعطى لكل من له علاقة صك بيده.

ب- كل إعلام متضمن حكما بدين أو أجور خدم أو أجور عقار أو هبة قسم المقطوع.

مادة 15

"**ملغاة**[1]" تستوفى رسوم التسجيل والتنفيذ طبق المقادير المبينة أدناه على الإعلامات الآتية:

---

[1] (1) ملغاه بموجب المرسوم الملكي رقم 5868 في 1372/7/6هـ. (انظر المرسوم لاحقا).

قرش	البيان
50 قرش	على كل صورة مخرجة من سجلات المحاكم.
40 قرش	على الإعلامات الآتية: أ- كل إعلام لا يتضمن مبلغا ولا عقارا كإقامة الأوصياء واثبات الوكالة وإقامة نظار على الوقف. ب- كل إعلام يتضمن تقدير عمارة للوقف أو مال اليتيم. ت- كل إعلام متضمن الحكم بالشفعة إذا كان المبيع مسجلا أو فسخ البيع. ث- حكم كل إعلام يتضمن إثبات وراثة أو وصاية.
20 قرش	على ما يأتي: أ- كل إعلام متضمن الحكم يمنع المعارضة سواء كان على مبلغ معين أو غيره. ب- كل إعلام يتضمن تسليم الأولاد إلى أوليائهم بعد إتمام الحضانة. ت- كل إعلام يتضمن الإذن للناظر بالإجارة. ث- كل إعلام يتضمن الإذن للناظر أو الوصي بتعمير عقار الوقف أو عقار اليتيم أو المعتوه. ج- كل إعلام يتضمن الحكم بعدم الالتفات لسماع الدعوى وتخلية سبيل المدعى عليه.
10قروش	على ما يأتي: أ- كل إعلام يتضمن الإذن للوصي ببيع حصة القاصر أو شراء حصة له أو الإذن لمتولي الوقف بشراء محل للوقف من مال الوقف أو الإذن باستبدال الوقف بغيره أو بيعه. ب- على تبليغ الاعاليم الصادرة من المحاكم الشرعية.

الفصل الخامس: المعفو من الرسوم وما لا يعاد اخذ الرسم عليه

مادة 16

يعفى من رسم التسجيل والتنفيذ ما يأتي:

أ- معاملات كافة الجنود والعسكرية وأفراد الشرطة وخفر السواحل المتعلقة بالوصايا والوفاة والوكالة واثبات الوراثة وتقسيم التركة مدة استخدامهم وبعد وفاتهم في حالة الاستخدام بما في ذلك الطوابع والأوراق ذات القيمة.

ب- عموم المسائل الزوجية بما فيها الصداق والطلاق ونفقة الزوجة والأقارب والأعيان الثابتة للزوجة في تركة زوجها وبالعكس.

ت- معاملات الدوائر الرسمية والبلديات ودوائر الأوقاف العامة وعين الوزيرية وعين زبيدة والعين الزرقاء.

ث- الإعلامات التي تصدر من المحاكم الشرعية بإسلام من يعتنق الديانة الإسلامية.

ج- الإعلامات المتضمنة حكما بالوقف أو العتق أو الإقرار بإحداهم أو بهما معا.

ح- إعلام الورثة والوصاية أو كليهما معا إذا كان مجموع التركة أو الموصى به ضئيلا لا يزيد عن ضعفي مجموع الرسم.

خ- الأشياء التي تؤخذ خلسة ويحكم بإعادتها لأربابها.التركات التي تقل قيمتها بيعا أو تقديرا عن

مائتي ريال.

د- وكالة القاضي في تزويج من لا ولي لها متى تحقق فقرها لديه وكذلك رسم توكيلها بطلب الزواج.

ذ- صكوك إثبات الوقف وإنشائه أيا كان نوعه من منقول أو غير منقول عدا السوائم.

ر- القوام والأوصياء الذين يقيمهم القاضي على الفقراء من معتوه ومجنون وقاصر.

ز- "مضافة[1]" الأعاليم والصكوك الشرعية المختصة بالمسائل الخيرية بما في ذلك تسجيل الأراضي التي تمنح للأعمال الخيرية وصكوك الاستحكام للأراضي والأبنية وغيرها المتعلقة بالأوقاف والمؤسسات الخيرية كالأربطة والمساجد والمدارس والمستشفيات وما وقف عليها كل مشروع عام يقصد منه المبرة الخيرية العامة.

مادة 17

المعاملات التي أعفيت من رسوم التسجيل والتنفيذ بمقتضى المادة (16) المتقدمة معفية من الطوابع أيضا أما قيمة ورق الصكوك فلا يشملها العفو عدا ما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة المذكورة.

مادة 18

الإعلامات التي اكتسبت القطعية بان مضت مدة التمييز ولم يستطع المحكوم عليه الاعتراض عليها لأسباب قهرية وكذلك في حالة الأحكام الغيابية وما شابه ذلك ما اقتضى الحال لإعادة المحاكمة لا يستوفى عليها شيء من الرسوم مرة ثانية.

مادة 19

إذا لزم الأمر إلى مرافعة في الصكوك الصادرة عن كاتب العدل فلا يؤخذ عليها الرسم بعد الحكم إلا إذا أشتمل إعلام الحكم على شيء غير ما سجل في هذه الصكوك فيؤخذ رسمه.

مادة 20

كل صك استوفت الجهات المختصة رسمه المقرر لا يؤخذ عليه رسم آخر عند التنفيذ.

مادة 21

كل مبلغ يستوفيه الدائن من المدين رأسا بدون وساطة أحدى دوائر الحكومة لا يكون تابعا لرسم التسجيل والتنفيذ.

الفصل السادس: أحكام عامة في الرسوم

مادة 22

ان رسوم التسجيل والتنفيذ يجب إلا تستوفى إلا بعد اكتساب الحكم القطعية بإحدى أمور ثلاث.

أ- أما بقناعة المحكوم عليه بالحكم.

ب- وإما ان يكون قد حاز التصديق من قبل المرجع المختص.

ت- وإما ان يكون قد مضت مدة التمييز المعينة ولم يقدم المعترض خلالها اعتراضه على ذلك.

مادة 23

الإعلامات الصادرة من المحاكم بالتقسيط يستوفى رسم كل قسط عند حلول اجله.

مادة 24

لا تستوفى رسوم التسجيل والتنفيذ على المبالغ التي يجري استحصالها بواسطة الدوائر التنفيذية من غير حكم إلا على ما يجري استحصاله بالفعل ان قسطا وان كاملا.

مادة 25

يستوفى رسم واحد على كل صك يتضمن إقامة جملة أوصياء كل وصي منهم مقام على غير ما هو موصى به لآخر أو إثبات وصاياهم.

---

(1) اضيفت بقرار مجلس الشورى رقم 229 في 1366/8/24هـ.

مادة 26

إذا تعددت المعاملة في صك واحد سواء كان رسمها مقطوعا أو نسبيا أو كليهما معا فيكفى باستيفاء اكبر الرسوم ويسري ذلك على رسوم الطوابع أيضا.

مادة 27

تستوفى الرسوم على المبالغ المحكوم بها ولو كانت الدعوى في الأصل أكثر من المبلغ الذي حكم به.

مادة 28

ان الديون وسائر المعاملات الحقوقية الشخصية الجارية بين أفراد الجنود بعضهم مع بعض وبين الجنود وغيرهم لا يشملها الإعفاء من رسوم التسجيل والتنفيذ وقيمة الورق والطوابع.

مادة 29

الأعيان المحكوم بها لدى الحاكم الشرعي عند حضورها عينا لديه تقدر قيمتها بمعرفة أهل الخبرة الذين ينتخبهم الحاكم الشرعي.

مادة 30

أعاليم الصلح وثبوته التي تنظم من قبل المحاكم يستوفى عليها عين الرسم الذي كان يؤخذ عليها يوم كان تنظيمها من قبل كتاب العدل بمقتضى نظام كتاب العدل دون ان يشملها رسم التسجيل والتنفيذ.

مادة 31

لا لزوم لتكليف المالك عند قيامه بأي تصرف في ملكه بإخراج صك بما زاد في ملكه اكتفاء بالاستناد إلى الصك الأصلي.

مادة 32:

كل شخص يطلب إخراج صورة من سجل المحكمة أو من كاتب العدل أو تسجيل معاملة له لدى كاتب العدل رأسا لا يجاب طلبه إلا بعد دفع ما كلفه النظام به من قيمة ورق وطوابع ورسوم.

مادة 33

يكلف كتاب العدل وقضاة المحاكم في الجهات التي لا يوجد بها كتاب عدل من الملحقات بتسجيل خلاصات الإعلامات واستيفاء رسومها المقررة.

مادة 34

على عموم كتاب العدل والمحاكم التي تنوب عنه في الجهات التي ليس فيها كتاب عدل إلصاق على سائر الإعلامات والصكوك المبينة أنواعها في هذا النظام بمقدار الرسوم المقررة عليها والتي يدفعها إليهم أربابها.

مادة 35

يجب على كتاب العدل والجهات المختصة استيفاء هذه الرسوم في أوقاتها بدون تأخير.

مادة 36

تحل مواد هذا النظام محل تعليمات رسوم الخدامة والتسجيل الصادرة برقم 942/3524 في 1352/5/3هـ وما صدر بعدها من أوامر وقرارات مصدقة وكلما يتعارض منها مع هذه المواد فالعمدة أحكام هذا النظام.

مادة 37

عموم كتاب العدل وإدارات الشرطة والجهات المختصة مكلفون بأتباع ما قضت به أحكام هذا النظام كل فيما يخصه اعتبارا من حين التصديق عليه وإبلاغه إليها وعلى هذا حصل التوقيع.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

65- في رسم تسجيل العقار المتنازع عليه والمغصوب(1)

اطلع مجلس الشورى على اوراق المعاملة المرفوعة الواردة من مقام النيابة العامة برقم 8116 في 1367/12/4 حول نظام التسجيل والتنفيذ الذي سبق ان اتخذ المجلس حياله قراره رقم 200 تاريخ 1367/8/26هـ والمرفوع برقم 598 تاريخ 1367/8/27هـ وملاحظات المقام السامي عليه ونصها.

1- ان المادة (1) من قرار المجلس تنص على (ان العقار المتنازع فيه اذا كانت بيد المالك حجة وادعى على المغتصب وثبت اغتصابة فلا شك ان هذا يدخل في الفقرة (د) من المادة (13) ولما كانت الفقرة المشار اليها تنص باستيفاء 5% من القيمة وهي عبارة عن رسم التسجيل فما هي الغاية المتوخاه من تكوين استيفاء الرسم مستكملا على عقار سبق استيفاء الرسم عليه وتسجيله. هذا من جهة ومن جهة اخرى فان هذا الرسم لا يستثنى استيفاؤه الا على مبلغ معلوم وبعد تقدير من اهل الخبرة وهذا لا يكون الا في حجج الاستحكام حسب المادة (13).

2- ونصت المادة (2) على ان (العقار المتنازع فيه اذا لم يثبت اغتصابه وكان واضع اليد مشتريا او انتقل بالارث او الهبة او المنحة فهذا يدخل ضمن احكام الفقرة (1) من المادة 15. ولما كانت الفقرة المشار اليها تنص باستيفاء مبلغ 20 قرشا رسميا ولم تنص المادة المذكورة في قراركم على سبق تسجيل هذا العقار فان المعنى المفهوم من ذلك هو ان العقار المتنازع فيه الغير مسجل يستوفى عليه رسم قدره عشرون قرشا سعوديا وبالمقارنة بين مفهوم المادة الاولى والثانية يتضح لكم ان ما تقرر لا يتفق مع المطلوب من تناسب تقرير الرسوم بحسب التسجيل وعدمه.

وعدم تكرار الرسم فيما لا يجب تكراره اذ ان خلاصة المفهوم مما تقدم تقضي بان يستوفى مبلغ 5% رسما على عقار مسجل في الوقت الذي يستوفى فيه مبلغ عشرون قرشا سعوديا على عقار غير مسجل وهذا هو وجه التفاوت في الطريقة الواجب اتباعها ويتضح من كل هذا ان الطريقة التي كان يتبعها كاتب العدل تتفق مع ما نص عليه نظام التسجيل والتنفيذ لهذا نرى تقريرا لما يجب اعادة النظر في الموضوع بحضور مندوب وزارة المالية وكاتب العدل ورفع ما يتقرر الينا وباحالة ما ذكر الى لجنة الانظمة بالمجلس لدرسة على ضوء ملاحظات المقام الكريم ارتأت ما يأتي:

1- ان الملاحظة على المادة الاولى التي تنص على ان العقار المتنازع فيه اذا كانت بيد المالك حجة وادعى على المغتصب وثبت اغتصابه فلاشك ان هذا يدخل في الفقرة (و) من المادة 13 ليس فيها تكرار استيفاء الرسم على ملكه لان الرسم يؤخذ من المحكوم عليه حسب المادة (7) من نظام التسجيل والمحكوم عليه في الموضوع هو المغتصب ففي اخذ الرسم منه نكال له على اغتصابه.

2- ان الملاحظة على المادة الثانية تنص على ان العقار المتنازع فيه اذا لم يثبت اغتصابه وكان واضع اليد مشتريا او انتقل اليه بالارث او الهبة او المنحة فهذا يدخل ضمن احكام الفقرة (1) من المادة 15 صحيحة. وقد جرى تصحيح المواد الثلاث بحضور واتفاق كاتب عدل مكة المكرمة الشيخ عرابي سجيني. ومندوب وزارة المالية السيد حسن فقي كالاتي:

   1- العقار المتنازع فيه اذا كان بيد المدعى حجة مسجلة وكان واضع اليد مغتصبا له فهذا يدخل في الفقرة (د) من المادة 13 أي يكون رسم الحكم على المحكوم عليه بقدر قيمة العقار المذكور في الحجة.

   2- العقار المتنازع فيه اذا كان بيد المدعي حجة مسجلة وكان المدعى عليه غير مغتصب بان يكون آل اليه بالارث او الهبة او المنحة فهذا يدخل ضمن الفقرة (1) من المادة 15 في رسم عدم الالتفات لدعوى واضع اليد.

---

(1) قرار مجلس الشورى رقم 111 في 1368/6/11هـ.

3- العقار المتنازع فيه اذا لم يكن بيد المدعي حجة مسجلة واثبت ملكيته له في وجه واضع اليد فهذا يدفع رسم استحكام بالعقار الذي اثبته وليس على المحكوم عليه رسم في هذه الحالة.

ولدى عرض ما ذكر على بساط البحث بالمجلس تقرر الموافقة على تقرير لجنة الانظمة الموضح بعالية المتخذ بحضور واتفاق كاتب عدل مكة ومندوب وزارة المالية ولما ذكر جرى التوقيع

66- إعفاء الصكوك الشرعية من الرسوم[1]

إلى وزارة المالية نشير إلى ما رفعته إلينا وزارة الداخلية ببرقيتها عدد 2703 وتاريخ 1372/7/13هـ حول موضوع إعفاء الرسوم التي على الصكوك الشرعية كما نشير إلى ما رفعتموه إلينا بخطابكم الجوابى نحو الموضوع تحت رقم 4/43422 وتاريخ 1372/5/9هـ ونفيدكم أنه لدى عرض الموضوع على أنظار سمو سيدى ولى العهد المعظم صدر إلينا أمر سموه الكريم برقم 9142 وتاريخ 1372/6/22هـ، وهذا نصه.

بشأن إعفاء الصكوك الشرعية من الرسوم. كل ما ذكرتم والمقصود من الإعفاء هو ما جرى إبلاغه من قبل وزارة المالية إلى كتاب العدل وهو ما يأتي:

1. جميع الفقرات التي اشتملت عليها المادة (15) من نظام التسجيل والتنفيذ وهى الصورة المستخرجة من السجلات والإعلامات الخاصة بإقامة الأوصياء. وإثبات الوكالة. وإقامة نظار على الوقف. والإعلامات المتضمنة لتقدير عمارة للوقف أو مال اليتيم. والإعلامات المتضمنة الحكم بالشفعة وإثبات الوراثة والوصاية ومنع المعارضة وتسليم الأولاد لأوليائهم بعد إتمام الحضانة. والإذن للناظر بالإجارة وتعمير الوقف أو عقار اليتيم أو المعتوه و إعلامات الحكم بعدم الالتفات بسماع الدعوى و تخلية سبيل المدعى عليه. والإعلامات المتضمنة الإذن للوصى ببيع حصة القاصر أو شراء حصة له والإذن لمتولى الوقف بشراء محل للوقف من مال الوقف أو الإذن باستبدال الوقف أو بيعه باستثناء الفقرة (ب) الخاصة بتبليغ الأعاليم الصادرة من المحاكم الشرعية.
2. رسوم الوكالات العامة والخاصة. والرسوم على كل إمضاء فى الإقرار والتعاقد من المادة (22) من نظام كتاب العدل والفقرات (أ، ب، ج، د) الخاصة بصكوك فك الرهن والإبراء واستيفاء الدين. وفسخ المبيع. من المادة (26) من نظام كتاب العدل.
3. أن تعطى جميع صكوك المعاملات الأنفة الذكر مجاناً ويوضع عليها طوابع مالية لأن قيمتها بسيطة. ولكي تكسب الصكوك صيغتها الرسمية بها. فأنتم بلغوا جميع الجهات المختصة بإعتماد ذلك، انتهى. فنؤمل الإحاطة بما صدر به الأمر الكريم واعتماد مقتضاه الأسمى وإبلاغ من يلزم بموجبه. نائب جلالة الملك.

---

[1] (1) المرسوم الملكي رقم 5868 وتاريخ 1372/7/6هـ.

التعليمات الخاصة بهيئات النظر(1)

أولا: اختصاص الهيئات وارتباطها:

1. ترتبط هيئات النظر بوزارة العدل وهي المسئولة عن تكليفهم وصرف رواتبهم والإشراف عليهم.
2. ينشا بوزارة العدل إدارة باسم " إدارة هيئات النظر " .
3. يرتبط رئيس وأعضاء الهيئة والموظفون الإداريون برئيس وقضاة المحاكم وللهيئة سجلاتها وأختامها الرسمية.
4. تتقيد الهيئة بدوام الموظفين العام.
5. يلتزم كل فرد من الهيئة بإجابة طلب القضاة للمصادقة على القرارات الصادرة منهم لضبط القضية لان المحاكم سيعتمد عليها بمثابة إخبارية واقعة موقع الشهادة.
6. ينظر الأعضاء في النوافذ والفتحات التي تنشا فيها المرافعات الشرعية ووضع الميزاب ومجاري السيول في الأسطح والأبواب المفتوحة في الطرقات والبلاليع التي تحفر في الأسواق وما يحدث من المرافق داخل البيوت وأدعى بمضرة إحداثه كالحمامات ومجاري المياه وما شابه ذلك.
7. ينظر الأعضاء بتطبيق الحجج على العقارات المتنازع عليها ومجاري السيول في الأسواق والنخيل والبساتين وتقدير قيمة المثل للعقارات ووسائل النقل والحيوانات وعروض التجارة وما يخشى خرابه من المساكن عند الخصومات وتقدير أجرة المثل للعقارات ووسائل النقل والمنشآت من العمران وأجرة العمال ونفقة الزوجات والقاصرين ومن تلزم نفقته وما يحتاجون إليه من كسوة ومسكن ونفقات الحمل للزوجات والحضانة والرضاعة وما شابه ذلك.
8. إجراء المحاسبات بين الخصماء واردو منصرفا ومحاسبة نظار الأوقاف وأوصياء القصار والوقوف على حقيقة عمل الناظر والوصي في الوارد والمنصرف وتصفية الحسابات بين الغرماء والمفلسين وما يتبع ذلك من إعداد البيانات بأعمال التصفية على أن يشترك مع الهيئة محاسب ومهندس في الحالات التي تستدعي اشتراكهم أو أحدهما.
9. للهيئة الحق في محاولة الصلح بين المتنازعين على الوجه السليم من الناحية الشرعية إذا ما طلب منهم ذلك من قبل حاكم القضية.
10. الهيئة ملزمة في النظر فيما يحال إليها من المحكمة مما لم يرد ذكره ورئيسها مسئول عن توزيع الأعمال إلا لاثنين فأكثر من الأعضاء على أن يشترك مع احد الأعضاء في النظر فيما يلزم نظره إذا دعت الضرورة إلى ذلك وعلى الهيئة أن تسعى في تنمية مداركها فيما تتطلبه الأعمال لتكوين خبرة ومعرفة تامة للأمور.
11. على الهيئة النظر في جميع القضايا التابعة للأمارات والبلديات فيما يطلب ضمن اختصاصهم وصلاحيتهم.
12. أعمال الهيئة ومطبوعاتها خاضعة للتفتيش والمناقشة من قبل وزارة العدل دون تحديد وقت معين وترفع الهيئة تقارير شهرية عن دوامها وغياب أعضائها أو تأخرهم كما ترفع تقارير عن القضايا التي نظرتها خلال كل شهر.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 317 في 1392/4/1 هـ.

ان اعضاء هيئات النظر يعتبرون اهم جهات الخبرة الرسمية الملحقة بوزارة العدل، اذ هم يقومون بمعظم الاعمال التي يقوم بها الخبراء الحكوميون بمصالح وادارة الخبراء. أي ان هيئات النظر هي الجهة الفنية التي تمد المحاكم الشرعية بالرأي في كل ما يثور بشأن العقارات من نزاع، وبكل ما يتطلب تقديرا ماليا لثمنه او اجرة او غلته، وبالمسائل التي تتطلب اجراءات عمليات حسابية ورياضية تستلزم خبرة خاصة كمراجعة الميزانيات والحسابات.

ثانيا: تكليف الهيئات:

يتم تكليف أعضاء ورئيس الهيئات بترشيح من قبل وزارة العدل يبنى على أساس الثقة والأمانة والخبرة التامة ويتم التكليف بموجب قرار يشتمل على المكافأة وجهة العمل على أن يستغني عن خدمات رئيس وأعضاء الهيئات عند بلوغ الواحد منهم الخامسة والستين من العمر.

ولما كان الأساس في تعيين الأعضاء يتم بناء على الثقة والأمانة والمقدرة فان لوزارة العدل الحق في الاستغناء عن أي من منسوبي الهيئة المشار إليهم متى رأت الوزارة ذلك وعلى رؤساء المحاكم اختيار أسهل السبل في تكليف الأعضاء بالنظر في القضايا التي يطلب منهم النظر بها سواء كانت القضية تابعة للمحكمة التي يعملون بها أو تابعة للمحاكم الأخرى المرتبطة بها أو القريبة منها وعدم اللجوء إلى تكليف الأعضاء بالسفر كمنتدبين خارج مقر عملهم إلا في الحالات الضرورية التي يتعذر فيها على الأعضاء العودة من المهمة في نفس اليوم إلى مقر إقامتهم وتقدم الطلبات الخاصة بانتداب الهيئة إلى وزارة العدل إذا كان يترتب على سفر الهيئة نفقات مالية، وفي الحالات العامة يقدم الطلب رأسا إلى رئيس أو قاضي المحكمة التي تتبعها الهيئة.

لما كانت المصلحة العامة تستوجب وجود محاسب ومهندس لدى الهيئات المشار إليها ونظرا لإحداث وظائف مهندسين في ميزانية وزارة العدل سيتم تعيينهم لدى بعض المحاكم الرئيسية فان اللجنة ترى الاكتفاء بالمهندسين المشار إليهم على أن يلاحظ إحداث وظائف محاسبين للهيئات في الميزانية القادمة 1393/1392 هـ ويعينون على وظائف ثابتة وقد تضمنت التعليمات الخاصة بالهيئة تعيين أعضاء هيئات النظر بالمحاكم آلاتية (المحكمة الكبرى بالرياض، المحكمة الكبرى بمكة، المحكمة الكبرى بجدة، المحكمة الكبرى بالمدينة، المحكمة الكبرى بالدمام، المحكمة الكبرى بالطائف، المحكمة الكبرى بالاحساء، المحكمة الكبرى بجازان، المحكمة الكبرى بابها، المحكمة الكبرى ببريدة، المحكمة الكبرى بحائل، محكمة عرعر، محكمة تبوك، محكمة القنفذة، محكمة الباحة، محكمة نجران، محكمة المجمعة، محكمة الدوادمي، محكمة الخرج، محكمة شقراء، محكمة الافلاج، محكمة بيشة، محكمة ينبع، محكمة رابغ، محكمة الخرمة، محكمة الحوطة، محكمة الجوف، محكمة القريات).

وهم ملزمون بالنظر بالأعمال والقضايا التابعة للمحاكم الأخرى التي لا يوجد بها أعضاء للهيئات، وقد حددت التعليمات الطريقة التي يتم بها تكليف الأعضاء بالنظر في القضايا التابعة للمحاكم القريبة من مقر عملهم وما يعامل به الأعضاء بالنسبة للمصاريف السفرية وأجور الترحيل ولذا فانا نبلغكم بما يلي:

1. على أصحاب الفضيلة قضاة المحاكم التي لم يخصص لها أعضاء الهيئة الذين يعملون لديهم حاليا ومؤهلاتهم – إن وجدت – وشهادة بالخبرة التي لديهم وجميع المعلومات اللازمة مزودة برأي فضيلة قاضي المحكمة وذلك للوزارة لدراستها ضمن الطلبات التي ستقدم من الجهات ليتم على ضوئها اختيار الأعضاء المطلوب تعيينهم في المحاكم على أن يبلغ الأعضاء أنفسهم بان من رغب منهم الاستمرار بعمله ابتداء من شهر رجب 1392 هـ أي السنة المالية 1393/1392 هـ حتى يبت في أمر تعيين الأعضاء بقرارات وزارية تبلغ للمحاكم رسميا ومن لم يعين فسيصرف له مكافأة عن عمله للمدة التي تبدأ من أول رجب حتى إشعاره بعدم تعيينه.
2. على أصحاب الفضيلة قضاة المحاكم التي لم يخصص لها أعضاء هيئات نظر اعتبار الأعضاء المعينين في اقرب محكمة لديهم مسئولون عن النظر في جميع ما يلزم نظره والوقوف عليه مما يعتبر داخلا ضمن اختصاصهم ومسئوليتهم وعليهم الاتصال برئيس المحكمة أو قاضي المحكمة أو بوزارة العدل طبقا لما هو موضح في هذا التعميم عند الحاجة إلى الأعضاء.
3. على أصحاب الفضيلة رؤساء المحاكم التي سيعين بها أعضاء هيئات النظر طبقا لما هو موضح في هذا التعميم توفير أسهل السبل لأعضاء الهيئات للنظر فيما يطلب منهم نظره فيما يدخل ضمن اختصاصات المحاكم الأخرى التي لا يوجد بها أعضاء هيئات نظر من ذلك استئجار سيارة لنقلهم ذهابا وإيابا باجرة مقطوعة على حساب الوزارة وبعد انتهاء المهمة ترسل السندات للوزارة لصرفها حسب المتبع وما يقتضي المبيت خارج مقر العمل يرفع عنه للوزارة كما وضح بعاليه، مع ملاحظة أن أعضاء هيئات النظر مسئولون عن النظر في جميع الأمور التابعة للأمارات والبلديات فيما يعتبر من اختصاصهم طبقا لما تضمنه التعميم.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

67- تثمين العقارات المشاعة(1)

المادة الثالثة والعشرون:

يستوفى رسم قدره اثنان ونصف في المئة عند طلب الشركاء في عقار مشاع بينهم بموجب حجج شرعية إجراء القسمة وإفراز الحصص وفي هذه الحالة يجري تقدير العقار من قبل عدلين يختارهما كاتب العدل ومندوب عن المالية ومندوب عن البلدية يقدرون ذلك ويكون تقاضي هذا الرسم من المتقاسمين بنسبة حصصهم ويعطى لكل من له علاقة صك بيده.

68- إجراءات تقدير قيم العقارات المنزوعة(2)

1- تدعو الأمانة أو البلدية أو المجمع لجنة التقدير للاجتماع وإجراء التقديرات الفعلية للعقارات سواء كانت أراضي أو مباني.

2- يتم تشكيل لجنة التقدير على النحو التالي وفقا لما تضمنه التعميم رقم 1/4/1/1ش/3/493 في 1388/2/12هـ المؤكد بالتعميم رقم 5/113/ش في 1396/3/29هـ:

- مندوب من الأمارة أو عضو من المجلس الإداري.
- مندوب من البلدية يرافقه مهندسها المسئول.
- شيخ دلالي العقارات في البلدة إن وجد.
- شخصان من ذوي الخبرة والدراية في هذا الشأن.
- مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

ويجب ان يكون اختيار اللجان ممن يخاف الله ويتقيه ويؤكد عليها بأن تكون واقعية في تقديراتها وان تضع في اعتبارها المحافظة على أموال الدولة دون مغالاة حسبما نص عليه الأمر السامي رقم 3/و/12951 في 1400/5/22هـ المعمم برقم 5/112ش في 1400/5/27هـ ويحق للجنة الاستعانة بالخبراء الزراعيين وغيرهم عند الحاجة وان يؤخذ بعين الاعتبار رأي المهندس الفني المعين من قبل البلدية فيما يتعلق بطبيعة البناء ومدى قابلية الجزء الباقي للإصلاح أو الانتفاع به، ويلاحظ عدم اشتراك العضو في التقدير إذا كان له حق مباشر أو غير مباشر على أي عقار ضمن المشروع.

3- يتعين على لجان التقدير مراعاة المعايير والضوابط التالية عند إجراء التقديرات للأراضي والمباني المنزوعة للمنفعة العامة.

- أن يكون العرض حسب الأوقات والمواقع التي يجري فيها التقدير (المادة 12 من نظام الطرق والمباني).
- ان يتم التقدير بالنسبة للأراضي وفقا للأسعار المتداولة بين الأفراد وقت التقدير طبقا لسجلات كاتب العدل عما يتم بيعه وشرائه في نفس الشارع وذلك حسبما تضمنه خطاب وزارة المالي والاقتصاد الوطني رقم 5959/5 في 1396/4/12هـ.
- أن لا تتجاوز قيمة العقار مجموع أجرته لخمسة عشر عام أما العقارات التي يسكنها

---

(1) من نظام كتاب العدل الصادر بالامر السامي رقم 11083 وتاريخ 1364/8/19هـ.

(2) المصدر : وزارة الشئون البلدية والقروية، ادارة التنظيم والاساليب. الانظمة واللوائح والتعليمات ، المجلد الثاني.

أهلها فتقاس مع أجرة اقرب عقار مماثل او مثل متوسط الأجور في البلدة ولا يقصد بهذا إلزام لجان التقدير بهذه النسبة في جميع المناطق والمدن وإنما جاء مثالا لتوضيح بعض الأسس التي يبنى عليها التقدير اذ من المعلوم وجود اختلاف بين مدينة وأخرى بل وبين منطقة وأخرى في المدينة فيما يتعلق بتحديد النسبة ما بين بدل الإيجار والقيمة ولهذا فان واجب اللجنة التحري الدقيق للوصول إلى تحديد قيمة العقار بما يساويه فعلا دون إجحاف يحق أي من المالك او البلدية على ضوء الموقع ونوعية البناء وعمره ومدى الاستفادة منه وذلك وفقا لما ورد بالتعميم رقم 5/27 في 1398/1/23هـ والتعميم رقم 5/96/ك في 1398/3/12هـ.

- لا يعتبر العقار ضمن المناطق التجارية إلا إذا أمكن استعماله قبل التنظيم لهذا الغرض. التعميم رقم 5/27 في 1398/1/23هـ.
- على اللجان أن تميز بين مباني الطين القديمة والمباني المسلحة تمييزا صحيحا فلا تقدر إلا ما هو مستعمل فعلا أو صالح للاستعمال وان تأخذ بعين الاعتبار المتهدم والمهجور، التعميم رقم 5/27 في 1398/1/23هـ.
- يجري تقدير الأشجار والمزروعات بتاريخ تواجد اللجنة للتقدير وتقدر قيمة الأشجار بحسب نوعها وعمرها وإنتاجها، ولا يعتد بأية احياءات أو غراس أو مزروعات بعد تاريخ التقدير.
- وجوب الكشف على العقارات من قبل اللجان وعدم جواز لجوء اللجان إلى وضع مبادئ عامة في التقدير حيث تختلف العقارات من عقار إلى آخر.
- لفت نظر اللجان إلى عدم تكرار التعويض عن الأضرار حيث أن بعض اللجان تقدر بدل الضرر لنزع جزء من العقار المبنب وتقدر بنفس الوقت تكاليف إصلاح ما يقي من البناء عملا بالمادة 14 من نظام الطرق والمباني في حين أن العوضين هما لأمر واحد هو مقابل الضرر الذي لحق البناء من جراء نزع جزء منه وإصلاحه حتى يمكن استعماله كما كان.
- عدم تقدير بدل إخلاء وما في حكمه لان ذلك ملحوظ ضمن التقدير وليس له أساس نظامي.
- أن تراعي اللجان أحكام المادة 13 من نظام الطرق والمباني التي تنص على أن "لجنة التقدير مكلفة أثناء تقديرها لأي دار لم يكن مالكها واحد أن تقدر قيمة ما يملكه كل شخص في الدار على حدة".
- أن تقوم اللجان بتحديد مقدار التعويض الذي قد يستحقه غير المالك للعقار من أصحاب الحقوق عليه بصورة منفصلة وبشكل مستقل عن التعويض الذي تحدده لمالك العقار مع عدم احتساب العنصر الذي يتم التعويض على أساسه مرتين لصالح المالك ولصالح غيره من أصحاب الحقوق على العقار، وفي حالة ما إذا حدث خلاف بين مالك العقار وأصحاب الحقوق الآخرين في إثبات الحق فيحال الخلاف في ذلك إلى المحكمة الشرعية لتفصل فيه وذلك حسبما قضى به الأمر السامي رقم 13355/4 في 1402/6/5هـ المبلغ بتعميم الوزارة رقم 5/230 في 1402/7/25هـ الصادر بصدد المطالبة بالتعويض عن قيمة الديكورات التي أقامها بعض المواطنين في المحلات التي استأجروها من ملاكها وتم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في وقت لا يزالوا يشغلونها بالإيجار.

4- تقوم لجان التقدير بإجراء التقديرات الفعلية للأراضي والمباني وتقوم بتعبئة النموذج رقم 3 وملحق المحضر الوصفي للمزروعات والأشجار في حالة وجودها وتضع الأسعار في حقلها المخصص لها وتوقع على البيان ولا يجوز إعادة النظر في تقديرات نزع الملكية بعد إقرارها تنفيذا للأمر السامي رقم 18707 في 1399/8/13هـ المعمم برقم 102/س في 1399/8/16هـ والقاضي برفض جميع طلبات إعادة التقدير وعدم الرفع عنها إطلاقا وان يكتفي في ذلك بالتقديرات المعتمدة دون مراجعة كما أن على لجان التقدير الالتزام بعدم تقدير أي ارض أو عقار إلا إذا كانت لمشروع معتمد في الميزانية أو بناء على أمر سام وذلك وفقا لما تضمنه الأمر السامي رقم 3/و/1402هـ في 1402/1/21هـ المعمم برقم 5/33 في 1402/1/29هـ.

69- مرجعية أعضاء هيئات النظر(1)

"أن تُضم جميع هيئات النظر إلى – رئاسة القضاة سابقا – وزارة العدل لارتباط أعمال الهيئات بالمحاكم الشرعية"

70- لجنة استئجار المباني الحكومية وتقدير أجرتها(2)

بشأن ما يجب إتباعه عند استئجار أي مبنى لعمل حكومي في المدن والملحقات التي يوجد فيها بلديات من ضرورة تشكيل لجنة لتقدير الأجرة المستحقة مكونة مما يلي:

1. مندوب من الوزارة أو الإدارة التابعة لها.
2. مندوب من الإمارة أو المجلس البلدي.
3. مندوب من البلدية مهندس مباني إذا وجد (وفي الملحقات التي لا يوجد بها بلديات تشكل لجنة مما يلي:
   - مندوب من الوزارة أو الإدارة التابعة لها.
   - مندوب من الإمارة.
   - اثنان من أهل الخبرة بشئون المباني على ان تختارهم الإمارة.

فلاعتماد ذلك والتمشي بموجبه في حالة الاستئجار والتجديد.

71- مرجعية سجلات كتاب العدل في رصد الأسعار والتغيرات عليها(3)

وبعد: (إشارة لخطاب سعادة وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات رقم 3/6246/س في 1394/7/2هـ بشأن طلب الهيئة المركزية للتخطيط تزويدها بحجم ومدى التطور والتغير الذي حدث في أسعار الأراضي ببعض مدن المملكة للاستئناس بذلك في الدراسة الإحصائية التي تقوم بها لهذا الموضوع. وحيث أفاد سعادة وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات بخطابه المشار إليه أعلاه بترشيح البلديات في المدن المار ذكرها والكتابة لرؤسائها لتعيين موظفين يقومون بمتابعة كل التطورات والأسعار التي بيعت بها الأراضي وتواريخ ذلك وأن سجلات كتاب العدل هي المرجع الأوثق والوحيد التي يمكن أن تقدم مثل هذه المعلومات......الخ.

لذا نأمل التعاون وتسهيل وتقديم المعلومات اللازمة للموظفين الذين ستخصصهم البلديات لإنجاز هذا العمل).

72- تعيين حدود الأرض بمعالم لمنع تكرار وقوف هيئات النظر(4)

وبعد: (نبلغكم من طي هذا نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي نائب وزير الداخلية التعميمي رقم 24813في 1393/7/11هـ بشأن طلب الإيعاز لكل هيئة تخرج للنزاع على أراض أن تضع مع تقريرها

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 130 في 1389/4/2 هـ

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 203 في 1382/3/26هـ. وقد جاء في حيثيات القرار كما في خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء التعميمي رقم 5423 في 1383/28هـ ان هدف قرار مجلس الوزراء سالف الذكر هو للرغبة في التوفير على خزانة الدولة من المبالغ التي تصرف كايجارات سنوية وقد كنا نتوقع دائما التقليل من الاجور وتخفيضها الا اننا نرى البعض يتساهلون في طلب اصحاب الدور رفع الايجارات واستغلالهم فرصة تقدير اللجنة التي تشكل لهذا الغرض غير عابئين بالمقصود من قرار مجلس الوزراء المذكور الذي يوصي ويؤخذ منه ومن القرارات الاخرى محاولة تخفيض الاجور مهما امكن. وحيث جاء بعجز تعميمنا المذكور اعتماد موجبه في حالة الاستنجار والتجديد. وبناء على ما تلقيناه من المقام السام برقم 7973 في 1383/3/27هـ. فيقتضى اعتماد تكوين اللجنة المشار اليها بالتعميم المشار اليه في حالة استنجار أي مبنى وليس في حالة التجديد الا إذا رأت الجهة المستأجرة ان الاجرة المتفق عليها تزيد على الاجرة المناسبة. ونرغب الحرص على ما يعود بالفائدة على خزينة الدولة وتوفير المبالغ التي تصرف لقاء اجور باهضة.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/162/ت في 1394/8/15هـ.

(4) خطاب سمو نائب وزير الداخلية التعميمي رقم 24813 في 1393/7/11هـ المعمم بوزارة العدل برقم 2/204/ت في 1393/9/5هـ.

الخطي رسوماً بالحصى والأسمنت أو عقوما وذلك بواسطة مندوب وزارة الزراعة حتى ينقطع النزاع وحتى لا يستدعي الأمر انتداب لجنة تلي لجنة في موضوع واحد نرغب الإحاطة والتمشي بموجبه).

73- تحديد معالم الأرض على حساب المستفيد منها(1)

وبعد: (إلحاقاً لخطابنا التعميمي ومرفقاته رقم 2/204/ت في 1393/9/5هـ بشأن طلب الإيعاز لكل هيئة تخرج للنزاع على أراضٍ أن تضع مع تقريرها الخطي رسوماً بالحصى والأسمنت أو عقماً وتجدون بطي هذا نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي نائب وزير الداخلية التعميمي على الإمارات رقم 34075/17 في 1393/9/27هـ إلحاقاً لما سبق بشأن الموضوع نرغب ربطه بما سبق لكم والإحاطة بما جاء فيه) انتهى. ونص خطاب صاحب السمو الملكي نائب وزير الداخلية التعميمي رقم 34075/17 في 1393/9/27هـ:

إلحاقاً لما سبق لكم بخطابنا التعميمي رقم 24813/17 وتاريخ 1393/7/11هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم 1445 وتاريخ 1393/6/18هـ عطفاً على ما رفع بخطابنا رقم 17/18848 وتاريخ 1393/5/24هـ بشأن ما رفعه سمو أمير منطقة الرياض بصدد ما أبرق به أمير الدوادمي بأنه كثيراً ما تصدر أوامر أو أحكام بوقوف هيئة النظر يشترك معها قاضٍ في بعض الأحيان على أراضٍ متنازع عليها ثم بعد عمل القرار بالحدود والتقسيم تعود القضية مرة أخرى لسبب عدم وضع عقوم بالحدود أو مراسيم بين المتنازع عليه على الطبيعة، وما سبق أن أبرق به سمو أمير منطقة الرياض لمعالي وزير العدل بطلب الإيعاز لكل هيئة تخرج للنزاع على أراضٍ أن تضع مع تقريرها الخطي رسوماً بالحصى والأسمنت أو عقم... الخ، وما تضمنه التوجيه الكريم المشار إليه بعاليه أنه لا بأس بذلك على أن تحدد ببتر أو عقوم وعلى ضوء ذلك تلقينا خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 11/5909 وتاريخ 1393/5/22هـ الذي أشار فيه معاليه إلى أن الأمر السامي مار الذكر لم يتطرق إلى من يدفع تكاليف إقامة البتر أو العقوم وأن وزارة الزراعة ترى أن يقوم الأشخاص المستفيدون من الأرض بوضع البتر أو العقوم اللازمة بتكليف من الإمارة المختصة أو أن تقوم الإمارة إذا كانت لديها الإمكانيات بهذا العمل، وحيث لا مانع من أن يقوم بإقامة ذلك المستفيدون من الأرض نأمل الإحاطة واعتماد ذلك والتمشي بموجبه).

74- ضرورة تعيين وبيان معالم الأرض في حالات النزاع بين الجماعات(2)

وبعد: (وردنا خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 17296/11 في 1402/3/17هـ وهذا نصه بعد المقدمة.

"أود إحاطة معاليكم أن اللجان التي تشكل بمندوبين من عدة وزارات لفض المنازعات وقضايا الأراضي والاحداثات التي يقوم بها أفراد أو جماعات من البادية أو الحاضرة وتميل في أغلب أمورها إلى عقد الصلح بين أصحاب العلاقة إما بإبقاء الأراضي مثار النزاع للمصلحة العامة أو تقسيمها فيما بينهم، وفي مثل هذه الحالة لا تقوم بتحديد المساحة وذكر الحدود الأصلية الثابتة وأطوال أبعادها أو توضيح الإحياءات إن وجدت ورفع ذلك بمخططات مساحية مما يؤدي إلى عودة المنازعات من جديد عند التطبيق أو التنفيذ فيستدعي الأمر تشكيل لجنة أخرى لتحديد هذه الأمور بدقة ولذلك نرى إذا استحسنتم معاليكم إبلاغ المندوبين التابعين لوزارة العدل في مثل هذه اللجان بضرورة التقيد بما ذكر أعلاه".

نرغب الإحاطة واعتماد موجبه حينما يشترك مندوب من قبلكم في أي لجنة من اللجان للغرض المشار إليه بالتقيد بما ذكر).

75- توثيق حالات طلب الزيادة في المساحة(3)

وبعد: (سبق أن شكل لجنة من هذه الوزارة ومن هيئتي التمييز بالرياض والمنطقة الغربية لدراسة ما يختص بطلب زيادة المساحة أو تثبيتها في الصكوك الشرعية واقترحت ان يكون ذلك وفق الخطوات والضوابط التالية:

1. إذا طلب تعديل المساحة بزيادة عما أشتمل عليه صك الاستحكام الصادر من المحكمة أو ما تفرع عنه من إفراغ فلا بد من اتخاذ ما تقتضيه المادتان (85 - 86) من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما لحقهما من تعليمات حول ذلك وما يقتضيه الوجه الشرعي من قبل المحكمة المختصة

---

(1) خطاب سمو نائب وزير الداخلية التعميمي رقم 34075/17 في 1393/9/27هـ المعمم بوزارة العدل برقم 2/250/ت في 1393/11/1هـ.

(2) خطاب وزير الزراعة والمياه رقم 17296/11 في 1402/3/17هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/50 ت في 1402/4/7هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 3/165/ت في 1403/10/6هـ.

وذلك قبل التعديل بالزيادة، كما يطبق مقتضى هذه المادة بالنسبة لصكوك التملك التي لم تشتمل على أطوال المساحة أصلاً.

2. الصكوك الصادرة ابتداء من كتاب العدل أو من قضاة المحاكم التي لا يوجد بها كتابة عدل بناء على إقرار مندوب البلدية أو غيرها من الجهات المختصة استناداً على الأوامر السامية، ثم يراد تعديل المساحة بزيادة فيتعين على الموثق الشرعي المختص عدم إجراء التعديل بالزيادة إلا بعد التحقق و الإطلاع على نص الأمر السامي الذي يخول للبلدية أو غيرها إجراء هذا التعديل، وإذا لم يطلع على الأمر السامي المخول لذلك فلا يسوغ له التعديل.

3. ولموافقتنا على ذلك اعتمدوا العمل بموجبه والتقيد بما جاء في المادة الأولى والثانية من هذا التعميم وأن يكون ناسخاً لكل ما يتعارض معه وفق الله الجميع لما فيه تحقيق الصالح العام).

76- أهل الخبرة في تقدير تعويضات نزع الملكية[1]

(تلقينا خطاب سعادة رئيس مجلس إدارة الشركة السعودية الموحدة للكهرباء بالمنطقة الوسطى رقم 10/16/61/2411 في 1414/7/5هـ المتضمن أن الشركة السعودية الموحدة للكهرباء بالمنطقة الوسطى قد استصدرت عدة قرارات وزارية من وزير الصناعة والكهرباء بنزع ملكية بعض العقارات للمنفعة العامة لإقامة مشروعات كهربائية عليها مما يستلزم مشاركة اثنين من أهل الخبرة يعينهما القاضي في أعمال لجنة تقدير التعويضات التي نص عليها النظام. لذا نرجو من معاليكم التكرم بالتوجيه إلى المحاكم بالموافقة على تكليف اثنين من أهل الخبرة يختارهم القاضي أو رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرتها ليتسنى تقدير التعويضات وصرفه لأصحاب العقارات المنزوع ملكيتها لمشاريع الشركة عملاً بحكم النظام. للإطلاع واتخاذ اللازم).

---

[1] (1) تعميم وزارة العدل رقم 8/185/ت في 1414/7/23هـ.

في الخبراء من (نظام القضاء[1])

اعتبار الخبراء من اعوان القضاة

مادة (97) :

يعتبر من أعوان القضاء كتاب الضبط والمحضرون والمترجمون والخبراء ومأمورو بيوت المال.

مادة (98) :

ينظم نظام المرافعات الخبرة أمام القضاء ويحدد حقوق الخبراء وواجباتهم وطريقة تأديبهم.

مادة (99) :

مع عدم الإخلال بما نص عليه نظام الموظفين العام من شروط التعيين يشترط فيمن يعين كاتباً أو مترجماً أو خبيراً أو محضراً أن ينجح في امتحان تحدد إجراءاته وشروطه بقرار من وزير العدل ويكون تعيينهم على سبيل التجربة مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد عن سنتين.

---

(1) من نظام القضاء. الصادر بالمرسوم الملكي رقم م64 في 1395/7/14هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 824 في 1395/7/5هـ. ونشر بجريدة أم القرى العدد 2592 في 1395/8/29هـ.

في الخبـراء (من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية (1))

تم استخلاص المواد الخاصة بموضوع الخبراء من المادة رقم 124 – 137 "من نظام المرافعات الشرعية"

المادة الرابعة والعشرون بعد المائة:

للمحكمة عند الاقتضاء أن تقرر ندب خبير أو أكثر وتحدد في قرارها مهمة الخبير وأجلاً لإيداع تقريره وأجلاً لجلسة المرافعة المبنية على التقرير كما تحدد فيه عند الاقتضاء السلفة التي تودع لحساب مصروفات الخبير وأتعابه والخصم المكلف بإيداعها والأجل المحدد للإيداع كما يكون لها أن تعين خبيراً لإبداء رأيه شفوياً في الجلسة وفي هذه الحالة يثبت رأيه في دفتر الضبط.

1/124 للمحكمة رفض ندب الخبير ولو طلبه أحد الخصوم مع بيان سبب الرفض في الضبط.

2/124 للمحكمة ندب الخبير الذي يطلبه أحد الخصوم وليس للخصم الآخر الاعتراض على ذلك.

3/124 تقرير المحكمة بندب الخبير وأتعابه عند الاقتضاء يدون في ضبط القضية ويبلغ له بخطاب رسمي.

4/124 السلفة هنا هي: المبلغ الذي يقدر القاضي أن تصل إليه مصروفات الخبير وأتعابه.

5/124 تودع السلفة في صندوق المحكمة، ويأمر القاضي بصرف ما يستحقه الخبير بعد أدائه لمهمته.

المادة الخامسة والعشرون بعد المائة:

إذا لم يودع الخصم المبلغ المكلف بإيداعه في الأجل الذي عينته المحكمة جاز للخصم الآخر أن يقوم بإيداع هذا المبلغ دون إخلال بحقه إذا حكم له في الرجوع على خصمه وإذا لم يودع المبلغ أي الخصمين وكان الفصل في القضية يتوقف على قرار الخبرة فللمحكمة أن تقرر إيقاف الدعوى حتى إيداع المبلغ.

1/125 تمهل المحكمة الخصم مدة خمسة أيام لإيداع السلفة قبل اتخاذ الإجراء بنقل الإيداع إلى الخصم الآخر، ويمهل المدة نفسها قبل إيقاف الدعوى.

2/125 قرار إيقاف الدعوى عند عدم إيداع المبلغ من طرفي الدعوى يصدره القاضي بقرار مسبب، ويخضع لتعليمات التمييز وفق المادة (175).

3/125 إذا قام أحد الخصوم بعد وقف الدعوى بإيداع السلفة فيستأنف السير في الدعوى في الضبط نفسه، ويتم إبلاغ الخصوم وفق إجراءات التبليغ.

المادة السادسة والعشرون بعد المائة:

إذا اتفق الخصوم على خبير معيّن فللمحكمة أن تقر اتفاقهم وإلا اختارت من تثق به.

1/126 إذا رفضت المحكمة الخبير المعين من قبل الخصوم فتبين سبب ذلك في الضبط قبل اختيار البدل.

2/126 قرار المحكمة في اختيار الخبير الموثوق به لديها ملزم لطرفي الدعوى.

الخبير:

يقوم باعداد الدراسات والبحوث الهامة المتعلقة باحدى الموضوعات من الناحية التخطيطية أو التنظيمية أو الادارية أو المالية أو الاقتصادية أو غير ذلك من مجالات الخبرة الاخرى ورفعها لرئيس الجهة، ابداء الرأي والمشورة في الموضوعات المتعلقة بمجال التخصص معضدة بالقواعد والاصول العلمية الحديثة، يشارك في اللجان التي تعقد لدراسة موضوعات تتصل بحقل التخصص وابداء الرأي والمشورة الفنية المتعلقة بها، يعد الردود على الاستفسارات التي ترد من الجهة الحكومية بشأن العقبات التي تعترض عمليات التنفيذ، يقوم باعداد مشاريع التنظيمات والتخطيطات المتعلقة بحقل التخصص بناء على توجيهات وتعليمات رئيس الجهة، متابعة الاداء والنظريات والاساليب الجديدة في مجال التخصص والعمل على الاستفادة منها في تطوير اساليب العمل، يمثل الجهة في اللقاءات والاجتماعات التي تعقد لدراسة موضوعات تتعلق بحقل التخصص.

معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله بن مصلح النفيعي.

---

(1) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية. الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/21 في 1421/5/20هـ

المادة السابعة والعشرون بعد المائة:

خلال الأيام الثلاثة التالية لإيداع المبلغ تدعو المحكمة الخبير وتبين له مهمته وفقاً لمنطوق قرار الندب ثم يتسلم صورة منه لإنفاذ مقتضاه. وللخبير أن يطلع على الأوراق المودعة بملف الدعوى دون أن ينقل شيئاً منها إلا بإذن المحكمة.

1/127 يدون القاضي حضور الخبير في الضبط ويُفهَم بمهمته وفق منطوق قرار الندب، ويؤخذ توقيعه على العلم وعلى إطلاعه وعلى الإذن له بالنقل مما يحتاج إليه من أوراق المعاملة.

المادة الثامنة والعشرون بعد المائة:

إذا لم يكن الخبير تابعاً للمحكمة فله خلال الأيام الثلاثة التالية لتسلمه صورة قرار ندبه أن يطلب من المحكمة إعفاءه من أداء المهمة التي ندب إليها وللمحكمة أن تعفيه وتندب خبيراً آخر ولها أن تحكم على الخبير الذي لم يؤد مهمته بالمصاريف التي تسبب في صرفها بدون نتيجة وفق القواعد الشرعية.

1/128 الحكم على الخبير الذي لم يؤد مهمته بالمصاريف المذكورة يكون في دعوى مستقلة تحال للقاضي ناظر الدعوى الأصلية أو خلفه.

2/128 ترفع الدعوى على الخبير من قبل المتضرر من دفع المصاريف.

المادة التاسعة والعشرون بعد المائة:

يجوز رد الخبراء للأسباب التي تجيز رد القضاة، وتفصل المحكمة التي عيّنت الخبير في طلب الرد بحكم غير قابل للتمييز، ولا يقبل طلب رد الخبير من الخصم الذي اختاره إلا إذا كان سبب الرد قد جد بعد أن تم الاختيار.

1/129 الأسباب التي تجيز رد الخبير هي: ما ذكر في المادة (92) من هذا النظام. أما عدم قبولهم فوفق المادة (8) ولائحتها.

2/129 يقدم طلب رد الخبير إلى القاضي الذي قرر ندبه.

3/129 يكون النظر في طلب الرد في ضبط القضية نفسها.

4/129 إذا لم يعلم الخصم بسبب الرد إلا بعد اختياره الخبير فله طلب رده.

5/129 لا يقبل طلب الرد بعد قفل باب المرافعة، ومن باب أولى بعد صدور الحكم، إذا كان سبب الرد من الأسباب الواردة في المادة (92).

المادة الثلاثون بعد المائة:

على الخبير أن يحدد لبدء عمله تاريخاً لا يتجاوز الأيام العشرة التالية لتسلمه قرار الندب وأن يبلغ الخصوم في ميعاد مناسب بمكان الاجتماع وزمانه ويجب على الخبير أن يباشر أعماله ولو في غيبة الخصوم متى كانوا قد دعوا على الوجه الصحيح.

1/130 يقوم الخبير بتبليغ الخصوم مباشرة بكتاب مسجل وإذا تعذر ذلك فيكون التبليغ عن طريق المحكمة حسب إجراءات التبليغ.

المادة الحادية والثلاثون بعد المائة:

يعد الخبير محضراً بمهمته يشتمل على بيان أعماله بالتفصيل كما يشتمل على بيان حضور الخصوم وأقوالهم وملاحظاتهم وأقوال الأشخاص الذين اقتضت الحاجة سماع أقوالهم موقعاً عليه منهم، ويشفع الخبير محضره بتقرير موقع منه يضمنه نتيجة أعماله ورأيه والأوجه التي يستند عليها في تبرير هذا الرأي، وإذا تعدد الخبراء واختلفوا فعليهم أن يقدموا تقريراً واحداً يذكرون فيه رأي كل واحد منهم وأسبابه.

1/131 للقاضي عند اختلاف الخبراء ندب خبير أو أكثر للترجيح إذا لم يمكنه الترجيح من واقع الدعوى وبيناتها أو من تقارير سابقة.

2/131 يذكر الخبراء في التقرير ما أجمعوا عليه أولاً، ثم يذكر كل خبير رأيه الذي انفرد به واحداً تلو الآخر في التقرير نفسه.

المادة الثانية والثلاثون بعد المائة:

على الخبير أن يودع إدارة المحكمة تقريره وما يلحق به من محاضر الأعمال وما سلم إليه من أوراق وعليه أن يبلغ الخصوم بهذا الإيداع في الأربع وعشرين ساعة التالية لحصول الإيداع وذلك بكتاب مسجل.

1/132 للخبير الاحتفاظ بصور من تقريره ومرافقاته وعليه إعادة الأصول إلى المحكمة.

2/132 إبلاغ الخبير للخصوم عند إيداع تقريره في المحكمة يكون عن طريق العناوين المسجلة في صحيفة الدعوى وإذا تعذر ذلك فيكون التبليغ عن طريق المحكمة، حسب إجراءات التبليغ.

المادة الثالثة والثلاثون بعد المائة:

للمحكمة أن تأمر باستدعاء الخبير في جلسة تحددها لمناقشة تقريره إن رأت حاجة لذلك، ولها أن تعيد إليه تقريره ليتدارك ما تبين لها من وجوه الخطأ أو النقص في عمله ولها أن تعهد بذلك إلى خبير آخر أو أكثر.

1/133 تدون نتيجة تقرير الخبير ومناقشته في الضبط، ويضم أصله إلى ملف الدعوى.

المادة الرابعة والثلاثون بعد المائة:

رأي الخبير لا يقيد المحكمة ولكنها تستأنس به.

1/134 إذا ظهر للقاضي ما يقتضي رد رأي الخبير أو بعضه، فعليه التسبيب عند الحكم وتدوينه في الضبط، والصك.

المادة الخامسة والثلاثون بعد المائة:

تقدر أتعاب الخبراء ومصروفاتهم وفقاً للائحة يصدرها وزير العدل.

1/135 تقدر أتعاب الخبير وطريقة دفعها باتفاق بين الخبير والخصوم.

2/135 إذا لم يحصل اتفاق أو كان الاتفاق مختلفاً فيه، أو باطلاً، قدرها القاضي ناظر القضية بناء على طلب الخبير، أو الخصوم، أو أحدهما.

3/135 يكون تقدير أتعاب الخبير بما يتناسب مع الجهد الذي بذله الخبير والنفع الذي عاد على الخصوم أو أحدهما، والخبرة المبذولة.

4/135 ما يقرره القاضي من الأتعاب يكون ملزماً للخصوم والخبير.

5/135 يراعى في إيداع أتعاب الخبير، ومصروفاته، ما جاء في المادتين (124 - 125) ولوائحهما.

المادة السادسة والثلاثون بعد المائة:

تؤلف بقرار من وزير العدل لجنة للخبراء، وتحدد اللائحة التنفيذية اختصاص هذه اللجنة وأسلوب مباشرتها لاختصاصها.

1/136 يقوم بأعمال الخبرة أمام جهات القضاء خبراء وزارة العدل، وخبراء الجهات الحكومية الأخرى والخبراء المرخص لهم.

2/136 للقاضي الاستعانة بمن يراه من الخبراء عند عدم وجود من ذكر في الفقرة (1/136).

3/136 يشكل في المحاكم العامة قسم يسمى (قسم الخبراء) يضم أعضاء هيئة النظر والمهندسين والمساحين والمترجمين ونحوهم تحت إشراف رئيس المحكمة.

4/136 لجنة الخبراء بالوزارة هي الجهة المختصة التي توصي بتعيين الخبراء في المحاكم حسب الحاجة.

5/136 تعقد هذه اللجنة جلساتها في مقر وزارة العدل حسب الاقتضاء على ألا تقل عن ثلاث جلسات في العام.

6/136 تعد لجنة الخبراء في وزارة العدل قائمة بأسماء الخبراء الذين تستعين بهم المحاكم ويشترط فيمن يدرج اسمه في هذه القائمة ما يأتي:

أ - أن يكون حسن السيرة والسلوك.

ب– أن يكون حاصلاً على ترخيص بمزاولة مهنته ساري المفعول من الجهة المختصة.

7/136 مع عدم الإخلال بدعوى التعويض لمن لحقه ضرر أو أي دعوى أخرى، يشطب من القائمة كل خبير خالف أحكام هذا النظام ولوائحه، أو أخل بواجباته المهنية أو ارتكب عملاً ينال من شرف المهنة بعد توصية لجنة الخبراء بذلك وينظر في طلب إعادته من قبل اللجنة المذكورة بعد سنة من تاريخ الشطب.

8/136 قرار الشطب نهائي غير قابل للطعن وذلك بعد إيقاعه من وزير العدل أو من يفوضه.

9/136 لا يجوز للخبير المشطوب اسمه من القائمة مزاولة مهنة الخبرة في المحاكم مدة الشطب ولا يسوغ الاستعانة به خلال تلك المدة.

المادة السابعة والثلاثون بعد المائة:

يجوز لوزير العدل أن يعين موظفين يتفرغون لبعض أعمال الخبرة لدى المحاكم.

الباب الرابع:

في الإجارة و العلاقة بين المتعاقدين

نظام العقارات

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1344 هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1346 هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1347هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1349 هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1350هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1352هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1353هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1354هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1356هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1358هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1360هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام1361 هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1363 هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام1365هـ
- اعتماد قبول الإجارة بالريال السعودي بدلا من الذهب
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1366هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1368 هـ
- تفسير المادتين 5 و 2 من تعليمات العقار
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1369هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1370 هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1371هـ
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1373هـ
- أجور العقارات لعام 1384هـ
- أجور العقارات لعام 1394هـ
- التعليمات الخاصة بإيجار العقارات
- أجارات العقارات للأعوام 94 - 1399هـ
- تعليمات تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر
- الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود
- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1400هـ
- حرية التعاقد بين المؤجر والمستأجر
- اختصاص وزارة الداخلية بإخلاء العقار
- حظر اخلاء الاندية من مقارها المستأجرة
- مدة انذار محلات الفرانة لاخلاء العقار سنة كاملة.

نظام العقارات(1)

صدر الأمر السامي في 12 صفر سنة 1349 هـ بالموافقة على إضافة المواد الآتية على التعليمات والأنظمة الخاصة بالعقار والصادرة في تواريخ سابقة مختلفة على أن يسرى مفعول ذلك اعتبارا من أول سنة 1349 هـ.

خبر:نظام العقارات

كانت الحكومة وضعت مشروعا لنظام العقارات احالته الى مجلس الشورى لدراستة وتدقيقه وقد نظر المجلس المشار اليه في هذا النظام واتم بحثه فيه واعاده للحكومة.

وقد علمنا اليوم انه صدر الامر السامي بالموافقة على النظام المذكور وسننشر مواده في عدد قادم ان شاء الله.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 298 في 1349/3/28 هـ، ص2.

المادة الأولى:

المستأجر هو الذي يعقد الإجارة مع صاحب الملك بالذات أو الوكالة.

المادة الثانية:

لا يحق لمؤجر أن يطلب إخراج المستأجر من داره التي يسكنها إلا في الأحوال الآتية:

أ - إذا كان يريد استعمال الدار التي يريد إخلاءها من المستأجر لنفسه بشرط أن لا يكون لصاحب الملك دار أخرى يريد بطلب إخلاء داره المؤجرة للسكنى فيها تأجير تلك التي كان يشغلها هو بالذات مع ملاحظة أن للمالك حق الاختيار في ايهما وفي حالة اختياره لإحداهم يكون للمستأجر الحق في طلب السكنى بالأخرى التي أخلاها المالك باجرة المثل.

ب - أن تكون قد ضاقت على المالك الدار التي يسكنها وأراد أن يسكن في الدار الأخرى المؤجرة بعض من تلزمه نفقتهم أو احد أولاده الكبار في مثل زواجه بزوجه أخرى أو زواج ولده.

ج- أن كان شخص يملك في دار لا اقل من ربعها ولم يكن هو المؤجر فله أن يطلب إخلاء الدار من مستأجرها طبقا للبندين السابقين إن كان يريد استعمالها بنفسه وذلك بعد رضاء بقية شركائه.

د - إن كان صاحب الملك يريد إجراء إصلاحات فيه أو زيادة في أبنيته توجب خروج المستأجر من تلك الدار في حالات لا يمكن معها إجراء الإصلاح أو الزيادة في المسكن إلا بخروجه على انه بعد إجراء الإصلاحات أو الزيادة في الأماكن والأبنية يخير المستأجر الأول في استئجار ما ذكر باجرة المثل. وعند وقوع خلاف بين المؤجر والمستأجر في حالة إصلاح أو زيادة في الأبنية يكون الحل في موضوع بقاء المستأجر بالدار أو خروجه منها للضرورة جازيا بمقتضى قرار من هيئة كاشفة من المجلس البلدي وأهل الخبرة.

هـ- إذا لم يشغل المستأجر بنفسه وأخلاه قبل أو بعد انتهاء مدة الإجارة ثم أجره على غيره فللمؤجر الحرية المطلقة في تأجير محله على من شاء.

المادة الثالثة:

في كل الأحوال السابقة على طالب الإخلاء أن يعطي على نفسه تعهدا بأنه سيسكن ملكه بنفسه أو لأحد أبنائه أو عائلته المنوه عنها في الفقرة (ب) حتى ولو كان مالكا لربعه وحائزا لموافقة شركائه وله الحق في أن يسكن معه من شاء في بحر السنة.

المادة الرابعة:

إذا طلب المالك إخلاء داره وأخليت له بعد توفر الشروط المدونة في هذه التعليمات فللمستأجر الذي أخلاها حق المراقبة عليها فيما إذا اخل بنصوص هذه التعليمات ورفع أي مخالفة تحدث من المالك إلى لجنة العقار.

---

(1) الأمر السامي في 1349/2/12 هـ نشرت بجريدة ام القرى العدد306 في 1349/5/25 هـ. ص 2.

بتصرف، من كتاب نظام القضاء في المملكة العربية السعودية للدكتور عبدالمنعم عبدالعظيم جيرة ، معهد الادارة العامة، 1409هـ: تختص المحاكم العمة بالمنازعات المتعلقة بالعقارات ايا كانت قيمتها، الى ان العقار لا يزال اعز انواع الملكية على الانسان فضلا عما تثيره المنازعات العقارية في اغلب الاحيان من مسائل فقهية ونظامية على جانب كبير من الدقة والاهمية. ولا يقتصر النظر في المحكمة على الدعاوى العينية العقارية، بل كل منازعة يكون محلها الالتزام بعين عقارية، والالتزام بالعين هو كل التزام محله عين معينة بالذات لتمليكها او تمليك منفعتها او تسليمها او حفظها. كدعوى تسليم العقار المقدمة من مشترى العقار ضد البائع، وكذلك جميع الدعاوى التي تنشأ عن عقود تمليك منفعة العقار كعقد الايجار او تسليم العين المؤجرودعوى التعويض عما احدثه المستأجر من ضرر بالعين ودعوى المؤجر على المستأجر برد العين المؤجرة في نهاية العقد.

المادة الخامسة:

على لجنة العقار أن تقوم بالمراقبة الدقيقة والملاحظة الدائمة في الشؤون المتعلقة بالإخلاء بحيث تجري في طريقها المقرر بموجب هذه التعليمات.

المادة السادسة:

إذا تظلم صاحب الملك بدعوى البخس في أجرة ملكه فتقدر له أجرة المثل وذلك في حالة ما إذا كان لم يقدر سابقا أما إذا كان قد سبق تقديره فلا بد من استمرار ذلك التقدير لمدة خمس سنوات.

المادة السابعة:

يجرى الكشف للتقدير من قبل شخصين ينتخبان من أهل الخبرة من كل من المؤجر والمستأجر ويضاف المنتخبون منهما إلى عضوين من أمانة العاصمة بحيث يكون مجموع الهيئة ستة أشخاص وعند الاختلاف يصدر قرارها بالأكثرية ويكون مرعي الاجرا.

المادة الثامنة:

كل كشفية تجري للتقدير بالطلب يستوفى عنها رسم لأمانة العاصمة بنسبة عشرة في المائة من الزيادة التي تنشأ عن التقدير الواقع بالطلب من صاحب الملك وإذا كان الرسم الذي يستحصل عن الكشفية اقل من خمسين قرشا بنسبة الزيادة الحادثة فيستوفى من صاحب الملك خمسون قرشا أميريا عن كل كشفية من هذا القبيل ويكتفي بهذا الرسم عن رسم الكشفية لتقدير الأجرة الذي تستوفيه أمانة العاصمة قبل صدور التعليمات.

المادة التاسعة:

إذا كان الملك خاليا فيكون التعمير فيه على مقتضى شروط التعاقد بين المؤجر والمستأجر لأول مرة.

المادة العاشرة:

أن تعمير مجاري المياه والفرشاة والميازيب وتشطيب الطباطيب والسقوف وغير ذلك مما هو معتاد وضروري حسب الإصلاحات فهو عائد على المؤجر.

المادة الحادية عشر:

أن التخريب الذي هو على خلاف المعروف والمعتاد بان يكون بالتعدي، كذلك التنجيل والترخيم والتحسين إنما يكون من جهة المستأجر وعلى حسابه.

المادة الثانية عشرة:

يعهد بمعرفة وتطبيق ما جاء في هذه المواد الثلاثة (9، 10، 11) المتعلقة بالتخريب إلى هيئة أمانة العاصمة.

المادة الثالثة عشر:

في حالة إذا تحقق وجود خراب يستدعي التعمير في أوقاف أو أملاك وجرى الكشف عليه وصدر القرار بما يقتضيه فيه من التعمير من الجهة المختصة فعلى المؤجر إجراء التعمير الذي صدر به القرار حالا بدون تأخير وعند امتناع المؤجر من إجراء تعمير الخراب الواقع فعلى المستأجر أن يراجع الحكومة لتكليف المؤجر بإجراء التعمير المقرر مع ضمه مصاريف الكشف، هذا إذا كان التعمير واجبا على المؤجر وكذلك الحال فيما إذا كان الخراب واقعا من جانب المستأجر.

المادة الرابعة عشر:

المحلات التي تؤجر من قبل الساكن في موسم الحج يجب على المستأجر من الساكن إخلائها من حين انتهاء مدة الإجارة ولا يحق للمستأجر من الساكن أن يبقى في المحل إلا باتفاق مع المؤجر له على تجديد عقد الإجارة.

المادة الخامسة عشر:

يطبق مقتضي هذه التعليمات في عموم ما هو من نوع العقار سواء أكان وقفا أو ملكا ودورا ودكاكين

وغيرهما.

المادة السادسة عشر:

نظار الأوقاف الأهلية مسئولون عن تعميرها وتنظيمها وإصلاحها وتشييد المتهدم منها تدريجيا وتأمينا لذلك يجب على كل ناظر وقف أن يرصد ربع غلة الوقف سنويا على الأقل للعمارة والترميم ويقسم الثلاثة أرباع الباقية من الغلة على المستحقين لها، وإذا تبين أن ناظرا من النظار لم يقم بالتعمير كما ذكر يعد مقصرا ويجري بحقه ما يقتضيه الحكم الشرعي حالا.

المادة السابعة عشر:

يجب على هيئة الأوقاف وهيئة البلدية مراقبة الأوقاف الخربة ولفت نظر الحكومة فيما إذا لم يقم احد النظار بالتعمير.

المادة الثامنة عشر:

يسري مفعول هذه التعليمات في المواضيع المذكورة بها عمومها عدى المعاملات التي قد الأمر فيها باتفاق المؤجر والمستأجر في الوقت الراهن.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

77- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1344 هـ[1]

بسم الله الرحمن الرحيم. من عبد العزيز بن عبد الرحمن آل فيصل إلى جناب الابن المكرم الافخم فيصل بن عبد العزيز بن عبد الرحمن سلمه الله. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته على الدوام بعد ذلك،

بموجب قرب ابتداء السنة واجارات المنازل والدكاكين. بدخول العام الجديد رأينا أن تكون اجارات البيوت والقهاوي بالثلثين وأما الدكاكين والطواحين والأفران فتكون بالأربعة أخماس بإسقاط الخمس من الأصل وتكون نصفية الاجارات تدفع الآن في محرم والنصفية الثانية في شهر رجب أما الأماكن الخالية من السكان التي هي تحت يد مالكها فهذه يؤجرها بما يشاء وأما البيت الذي صاحبه يحتاج إلى سكناه فيعطي سندا للحكومة انه لا يؤجره للغير ويخليه ساكنه ويسلمه لمالكه ويكون مراقبا من المستأجر القديم على المالك عن لا يؤجره لغيره ولا يسكنه بنفسه والذي يماطل يدفع الاجار حسب ما تقرر، ويكون إخراجه من المنزل وتسليمه لصاحبه. هذا ما رأيناه موافقا لمصلحة العموم إن شاء الله تنادون به وتعلنونه في الجريدة حتى يطلع عليه العموم ويعمل بموجبه . اللهم إلا أن يكون فيه شيء من الرأي فافيدونا به يكون معلوم منه.

78- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية[2]

قرر مجلس الشورى في شأن الاجارات أن الشخص الذي يسكن قسما من البيت ويؤجر قسما آخر يعتبر مستأجرا لنفسه وينزل من أجارة الأصلي مقدار الربع حسب الأمر الملكي الصادر في هذا الشأن.

79- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1346 هـ[3]

جاءنا من ديوان النيابة العامة صورة القرار الصادر بشأن إيجارات العقار للسنة الحالية 1346 هـ وقد صدر الأمر السامي الملوكي بالمصادقة عليه والعمل بموجبه وهو: نعلن للجمهور انه تقرر أن تكون إيجارات العقار للسنة الحالية عام 1346 كما يأتي:

أولا: تكون الأجرة هذه السنة كما كانت في عام 1342 - 1343 تماما متى كانت الأماكن المؤجرة معدة لاستعمال الشخص المستأجر.

ثانيا: يكون دفع الإيجارات كما يأتي: البيوت التي تستأجر الآن لأجل الانتفاع بإيجارها في الموسم تدفع أجرتها فورا حين العقد، أما البيوت التي تستأجر لأجل الاستعمال الشخصي فيكون دفع أجورها على قسطين. الأول حين العقد، والثاني بعد مرور شهرين من تاريخ العقد بشرط ان يقدم المستأجر ضمانة يقبلها المؤجر.

ثالثا: أما البيوت الخالية التي تستأجر لأجل الاستفادة من إيجارها إلى الغير فلا تدخل ضمن التحديد المذكور في المادة الأولى بل يكون بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر.

رابعا: لصاحب الملك الذي يريد استعمال ملكه بنفسه أن يخرج المستأجر منه وإذا ثبت انه لم يستعمله بنفسه بل اخرج المستأجر لأجل الأضرار به يجازي ويجبر على إرجاع المستأجر الأول.

خامسا: إذا تظلم احد أصحاب الأملاك مدعيا أن أجرة عقاره منذ بضع سنوات هي أجرة بخسة يقدم ظلامته إلى النائب العام لجلالة الملك فيحيله على لجنة خاصة تعينها الحكومة للكشف على مثل هذه العمارات وتعيين الأجرة المحقة.

---

(1) امر ملكي رقم 2/39 بتاريخ 1344/12/27هـ.

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 120 في 1927/4/1م ص 2.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 134 في 1346/1/8 هـ. ص 2.

80- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1347هـ(1)

جاءنا من ديوان النيابة العامة ان سمو النائب العام لجلالة الملك المعظم أصدر أمره السامي بالموافقة على القرار التالي: بناءا على حلول عام 1347 تقرر ان تكون إيجارات العقار للعام الحالي 1347 كما يلي:

1. لا يجوز للمؤجرين ان يزيدوا في أجور العقارات لهذا العام الحالي أكثر من عشرين في المائة عن إيجار العام الماضي.
2. البيوت الخالية التي تستأجر لأجل الاستفادة من إيجارها للغير لا تدخل ضمن التحديد المذكور في المادة الأولى بل يكون بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر.
3. لصاحب الملك الذي يريد استعمال ملكه بنفسه. ان يخرج المستأجر منه وإذا ثبت انه لم يستعمله بنفسه بل اخرج المستأجر للأضرار به يجازى ويجبر على إرجاع المستأجر الأول ويلزم بدفع تعويض عن الأضرار التي تلحق به.

81- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1349 هـ(2)

صدر الأمر السامي بالموافقة على قرار اللجنة الخاصة المتعلق بإيجار العقارات لعام 1349هـ وهو: انه لدى اجتماعنا وتداول آراء وإيجارات الدور والدكاكين والقهاوي والطواحين وكافة المستملكات نقرر أن تكون إيجاراتها على حسب ما كان في العام الماضي أي عام 1348 هـ غير أن تقسيط الأجرة فانه يدفع على ثلاثة دفعات وتكون في الدور الخاصة، فأول قسط منها وهو النصف يدفع في أول محرم والنصف الثاني قسط منه يدفع في أول شعبان والثاني في آخر ذي القعدة.

و أما القهاوي والطواحين وما شاكلها تكون على قسطين طبق ما اجر في العام الماضي في دفع الأقساط وعلى الهيئة المنتخبة تطبيق هذا النظام على المؤجرين والمستأجرين على حسب ما كان في العام الماضي. وعلى ذلك جرى القرار متفقا.

82- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1350هـ(3)

بناء على الأزمة الاقتصادية ودفعا للشحناء بين المؤجر والمستأجر وإتباعا لحرية المالك في ملكه وعملا بقاعدة التراضي بين المالك وطالب الإيجار وللأسباب الآتية:

1. بما أن أكثر الأملاك التي يعتورها الخراب قد أضحت غير صالحة للسكنى بسبب عدم سيطرة المالكين لها عليها وبقائها منذ مدة طويلة بيد المستأجرين الذين يؤجرونها إلي الغير بصفة مؤقتة غير ناظرين إلى ما يتهدم منها ولا إلى ترميمها.
2. وبما إن أكثر المستأجرين يستأجرون البيوت لإسكانهم فقط بل من اجل استغلالها وتأجيرها للحجاج أبان الموسم فيضطرون بطريق المجازفة بإيجار ما يزيد عن سكناهم فإذا كان الموسم غير واف فيتأخر المستأجرون عن دفع الإيجار وهنالك تقع الشكايات والضرر على الجهتين واضح.
3. وبمناسبة الأزمة الاقتصادية وعلى أن يستأجر الناس بيوتا أو محلات متناسب إيجارها مع ثروتهم واقتدارهم المادي وان يكون المالك قادرا على إدارة ملكه وترميمه وتأجيره وان يكون الطرفان من مالك أو مستأجر بعيدين عن الغدر والظلم بعضهما لبعض وبعد التدقيق والتمحيص امرنا بما هو آت ليكون أساسا للتعاقد بين الملاك والمستأجرين اعتبارا من محرم 1351هـ.

أولا: إيجارات الدور والدكاكين والمخازن والقراشات وخلافها من محلات الإيجار لعام 1351هـ أن صاحب الملك له الحرية في ملكه بان يتفق مع المستأجر في الإيجار وإذا لم يحصل الاتفاق فللمالك الحق بان يخرجه من ملكه على شرط أن يكون للمستأجر الحرية في شهر محرم 1351 إلى نهاية الشهر فإذا لم يتفقا في بحر هذا الشهر إلى آخرة فعلى المستأجر إخلاء المحل.

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 184 في .... ص2.

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 287 في 1349/1/10 هـ. ص2.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 386 في 1350/12/30 هـ، ص2.

ثانيا: من خصوص الديون القديمة من الإيجارات المتبقية تؤجل على سنتين، نصف منها يدفع في شعبان 1351هـ والنصف الثاني يدفع في شعبان 352 هـ ويكون سعر الجنيه عشرة ريال عربي للديون من الإيجارات المتأخرة كما ذكر أعلاه.

83- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1352هـ (1)

صدر الأمر السامي بالموافقة على القرار القاضي بان العقار في عام 1352 في أجوره وتعامله حر كما كان عليه الترتيب في عام 1351هـ إلا ان المهلة لإخلاء المستأجر للدار في حالة عدم الاتفاق مع المالك تختلف عما كانت عليه في العام الماضي إذ يجب ان يخلي المستأجر إذا لم يتفق مع المالك في اليوم العاشر من محرم 1352هـ.

84- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1353هـ (2)

صدر الأمر السامي بالموافقة على السير في الإيجارات في عام 1353 وفقا للقرار الصادر في العام الماضي بأن تكون الأجور وتعاملها حرة.

85- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1354(3)

تعلن أمانة العاصمة بأنه قد صدر الأمر السامي بان تكون إيجارات العقار لعام 1354 بطريق الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ولإعلام العموم بذلك جرى نشره.

86- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1356هـ(4)

تعلن أمانة العاصمة للعموم بأن إيجارات العقارات لعام 1356 الحالي تكون بطريقة الاتفاق بين المؤجر والمستأجر كالأعوام الماضية.

87- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1358هـ (5)

تعلن أمانة العاصمة لعموم الملاك والمستأجرين بأنه قد صدرت إرادة جلالة مولانا الملك المعظم بعدد 12336 في 57/12/25 بان تكون إيجارات عام 1358هـ كإيجارات عام 1357هـ(6) فللاحاطة بما ذكر وإتباعه جرى نشره.

88- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1360هـ(7)

علمنا انه قد صدرت الإرادة السنية الملكية بان يعتمد ترك الإيجارات في هذا العام حرا بين المالك والمستأجر.

"أم القرى"

كتبنا كلمة في العدد الماضي، لفتنا بها بعض الأنظار إلى ما وصل إلينا من الشكاوى التي يطلب أصحابها الرحمة بهم يناشدون الملاك وأصحاب العقار ان لا يسرفو في طلب الزيادة من المستأجرين بمناسبة حلول رأس السنة.

ويسرنا ان نذكر بان الكلمة صادفت آذانا صاغية عند كثير من الكبراء من ذوى العقار وقالوا لنا أنهم موطدين النفس على تنفيذ معناها بدافع إنساني عن عواطفهم. ولكن مع ذلك لا يمكن ان يسلم الأمر من وجود طائفة تحرص على تعويض ما افتقده العقار في السنين الماضية من أجوره التي كان عليها، والى هذا الفريق نوجه الكلام مرة ثانية في ضرورة الرفق بالمستأجرين والنزول عند العاطفة الإنسانية التي لا تجيز بحال من الأحوال ان يطلب المالك زيادة الأجرة ضعفين، فما يكون بعشرة يصبح بعشرين على هذا القياس. ولنا أمل كبير في ان تجد كلمتنا اليوم، ما وجدته بالأمس من الإصغاء وحسن التدبير والله في عون العبد ما دام في عون أخيه.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 641 في 1356/1/6هـ ص5.

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 439 في 1352/1/3 هـ، ص2.

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 488 في 1353/1/6هـ، ص2.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 540 في 1354/1/8هـ، ص2.

(4) نشرت بجريدة ام القرى العدد 641 في 1356/1/6هـ، ص5.

(5) نشرت بجريدة ام القرى العدد 740 في 1357/12/28هـ، ص5.

(6) لم اتمكن من الحصول على مضمون القرار الصادر بشأن الايجارات في العام 1357هـ.

(7) نشرت بجريدة ام القرى العدد 841 في 1360/1/4هـ، ص1.

89- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام1361 هـ(1)

علمنا انه صدرت الأوامر السامية بان يعتمد ترك الإيجار في هذا العام أيضا حرا بين المالك والمستأجر.

90- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1363 هـ (2)

نظرا لحلول العام الجديد فقد صدر الأمر العالي بان يعتمد في الإيجار لهذا العام مقتضى الأوامر التي صدرت في العام الماضي. فيجب اعتماد ذلك وتنفيذه.

91- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام1365هـ(3)

"ان الرغبة الملكية الكريمة في العطف على الشعب وعدم إرهاقه قد قضت بالتنبيه على أرباب الأملاك الذين يتطلعون في هذه السنة الزيادة الفاحشة - بان أجرة عام 65 مثل أجرة عام 64 بدون زيادة أو نقص. وأما الشخص الذي يستأجر محلا ويؤجره بزيادة بقصد الاستغلال فان هذا يجب ان يؤدب ويوضع عليه نكال".

92- اعتماد قبول الإجارة بالريال السعودي بدلا من الذهب(4)

في إيجارات العقار للعام 1365 هـ "تعلن أمانة العاصمة لعموم من استأجر في العام الماضي بالذهب بأنه قد صدرت الإرادة السنية بان تعتبر الأجرة بالريالات وإذا طلب صاحب المحل ذهبا فيجاب ولكن تحسب له الجنيهات كما كانت تساويه من الريالات في العام الماضي. وللبيان صار نشره".

93- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1366هـ(5)

صدرت الإرادة العالية الكريمة فيما يختص بإيجارات العقار لهذا العام بالموافقة على زيادة عشرة في المائة على البيوت وعشرين في المائة على ما عاداها من الدكاكين والمقاهي وغيرها مما يشغل.

بيان وتوضيح من أمانة العاصمة(6)

"تعلن أمانة العاصمة للعموم بأنه قد صدرت الإرادة الملكية بان تكون الزيادة في أجور الدكاكين والمقاهي والمصارف وغير ذلك لعام 66، عشرين في المائة وان تكون الزيادة في أجور الدور عشرة بالمئة على ان يعلن على العموم من الملاك والمستأجرين بعدم قبول المراجعات والمشاغبات وان كل ما كان معدا في الأصل للإجارة لا تقبل فيه الأعذار المتنوعة التي كانوا يتقدمون بها كالحاجة إلى السكنى في الدار أو سكنى ذوى قرابة أو حاجة الدار إلى التعمير وغير ذلك من الأعذار التي كانت تشغل الدوائر وقتا طويلا. إلا دعوى التعمير فتحال إلى الدائرة المختصة للتحقيق فيها وما يسفر عنه التحقيق يجرى مقتضاه. فلأعلام العموم بذلك تحرر".

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 891 في 1361/1/6 هـ، ص3.

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 993 في 1363/1/12هـ، ص2.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1126 في 1365/11/2 هـ.

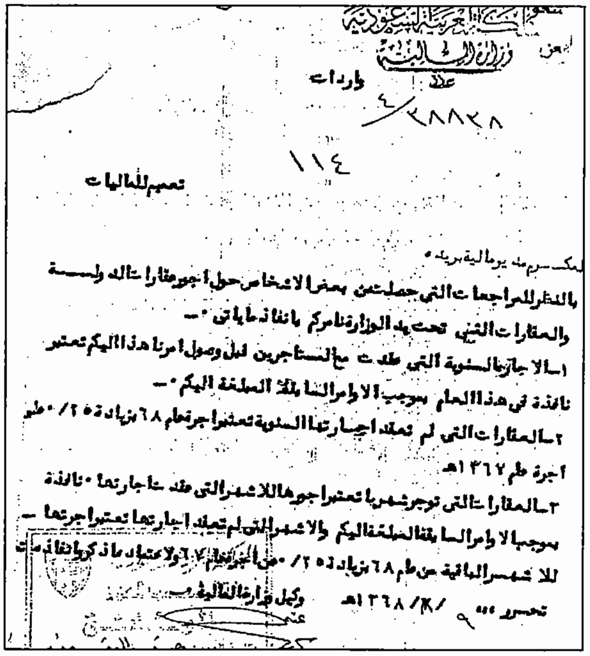
(4) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1087 في1365/2/1هـ.

(5) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1135 في 1366/1/6هـ ص1.

(6) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1136 في 1366/1/12هـ.

94- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1368 هـ(1)

من عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل إلى جناب المكرم الأمير عبدالله الفيصل سلمه الله. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد فنبعث إليكم من طيه التعليمات التي وضعتها الهيئة المنتخبة بأمرنا للنظر في مشكلة العقار بين المالك والمستأجر وقد وافقنا على هذه التعليمات الموضوعة والمكونة من احد عشر مادة. فينبغي اعتمادها وإبلاغ الجهات المختصة بانفاذ موجبها حرفيا والله يحفظكم. حرر في 8 محرم 1368هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة المالية
واردات
٢٨٨٢٨/٤
١١٤

تعميم للماليات

مكرم مدير مالية بريده

بالنظر للمراجعات التي حصلت من بعض الاشخاص حول اجور عقارات الدولة [illegible] والعقارات التي تحت يد الوزارة نأمركم بانفاذ ما يأتي :-

١- الايجارات السنوية التي عقدت مع المستأجرين قبل وصول امرنا هذا اليكم تعتبر نافذة في هذا العام بموجب الاوامر السابقة المبلغة اليكم :-

٢- العقارات التي لم تعقد ايجاراتها السنوية تعتبر اجرتها عام ٦٨ بزيادة ٢٥/٠ على اجرة عام ١٣٦٧هـ

٣- العقارات التي تؤجر شهريا تعتبر اجورها للاشهر التي عقد ايجارتها نافذة بموجب الاوامر السابقة المبلغة اليكم والاشهر التي لم تعقد ايجارتها تعتبر اجرتها للاشهر الباقية من عام ٦٨ بزيادة ٢٥/٠ من اجرة عام ٦٧ والاعتماد ما ذكر وانفاذه

تحريرا في ٩ /٢/ ١٣٦٨هـ

وكيل وزارة المالية

1. الدور التي يسكنها المستأجر وعائلته ولا يسكن فيها احد معه سواء عن طريق الإيجار أو التبرع تبقى أجورها كما كانت عليه من السابق ويضاف عليها زيادة مئوية بنسبة 25% على أساس أجرة عام 67 ولكل من يدعي الغبن من الملاك في الإجارة بعد هذه الزيادة أن يراجع اللجنة المختصة لتقدير أجرة المثل وفي حالة تقدير أجرة المثل لا تضاف إليها الزيادة المئوية آنفة الذكر على أن لا تسرى هذه الزيادة على الدور الجديدة أو التي انجلت إجارتها خلال عامي 66 و 67 وعقدت لها إجارة جديدة من العامين المذكورين.

2. الدور التي يسكن المستأجر بعضها ويؤجر البعض الآخر أو يؤجرها كلها سواء كان ذلك في زمن الموسم أو في بحر السنة يسوغ للمالك المطالبة بنصيفة ما تحقق تأجيره من الأماكن المذكورة زيادة عن الأجرة التي تم تقديرها بموجب النسبة المئوية الموضحة في المادة السابقة ولا يشمل هذه الزيادة عقد الإجارة المحدد.

3. تصبح كافة العقارات كالمخازن والدكاكين والحمامات والمقاهي والمطاحن والبساتين والمزارع والفنادق وما هو في معناها وكافة الأماكن المعدة للإيجار لتعاطي المهن - حرة وللمالك حق الاتفاق مع المستأجر على بدل إيجارها وإذا وقع خلاف بين المالك والمستأجر أو كان يطلب المالك أجرة غير معقولة فحينئذ تقدر أجرة المثل لتلك السنة بمعرفة لجنة مخصوصة وفي حالة الاعتراض يرجع إلى تحكيم اللجنة المنصوص عليه المادة الثانية.

4. في كل الأحوال يحق للمالك طلب إخراج المستأجر من ملكه إذا أراد هدمه وإنشاء مكان آخر مكانه كما أن المالك مجبور على القيام بالترميمات اللازمة في عقاراته وعدم تركها عرضة للانهيار على أن يكون للمستأجر الأول حق الترجيح إذا دفع الأجرة التي يدفعها الغير أما إذا كانت العمارة ترميمية أو لإدخال تحسينات أو أماكن جديدة عليها فيجب أن يكون التأجير على المستأجر الأول على مبدأ تقدير أجرة المثل على أن تقرر اللجنة المختصة صحة ما ادعاه المالك من طلب لإخلاء بحجة الهدم أو الترميم أو إنشاء أماكن جديدة وعلى هذا الأساس يكون الإخلاء من عدمه.

5. يحق للمالك السكن لنفسه أو أولاده أو ذويه في العقار الذي يملكه وإذا كان له أكثر من محل واحد فله حق اختيار السكنى فيما يشاء منها ويؤجر الباقي وفاقا لمقتضيات هذه المواد ويشترط أن يؤخذ عليه تعهد لدى مديرية الأمن العام بعدم إبقاء الأماكن المخلاة خالية وعدم تأجيرها على الغير إجارة سنوية أو موسمية وفي حالة إخلاله بهذا التعهد يكون عرضة للجزاء وللساكن الأول الحق في العودة إلى الأماكن التي يجري إخلاؤها للغرض المذكور على أن يجرى تحقيق صحة ما ادعاه المالك في الخصوص المذكور لدى اللجنة المختصة ولا يتم الإخلاء إلا بقرار منها على ذلك.

6. يشمل هذا الإجراء عموم العقارات في المملكة بدون استثناء.

7. ينفذ هذا الإجراء اعتبارا من أول عام 1368هـ بحق الدور والعقارات التي انتهى أو ينتهي عقد إيجارها بانتهاء عام 1367هـ أما الدور والعقارات المؤجرة لعدة سنين فينفذ بحقها هذا الترتيب اعتبارا من تاريخ انتهاء إيجارها أيا كان نوعها أو وضعها المنصوص عليه في هذه المواد.

8. تشكل لجنة عقارية مختصة في كل من مكة وجدة والمدينة والطائف من غير الموظفين من أهلها

---

(1) مرسوم ملكي رقم 69/6/8 في 1368/1/8هـ. نشر بجريدة ام القرى العدد 1235 في 1368/1/11 ص2.

ليتمكنوا من القيام بواجباتهم ويعين رئيس لكل لجنة من قبل الحكومة وفي حالة غيابه تنتخب اللجنة من بين أعضائها من ينوب عنه مدة غيابه ومن اختصاص اللجنة المذكورة النظر في الحالات التي تقع بين المالك والمستأجر وفاقا لمقتضيات هذا القرار، وان تقرر لأعضاء اللجنة ورئيسها وكتابها مكافأة شهرية من المالية تتناسب مع أهمية العمل كما يقرر لها مركز للعمل مع ما يحتاج إليه من مفروشات وتلفون وأدوات كتابية وغير ذلك من مصاريف نثرية وفراش ومراسل. وتشكل لجنة مكة المكرمة من الشيخ محمود شلهوب رئيسا، وعمر جان، وعبدالله حداوي، ومحمد على أبو الفرج، و عبدالوهاب مؤمنة، والسيد هاشم سباك (أعضاء). ولجنة جدة من الشيخ محمد صالح أبو زنادة رئيسا، والشيخ حسن قابل، والشيخ سعيد بن زقر، والشيخ محمد باناجة والشيخ عمر نصيف (أعضاء).

9. أعضاء لجنتي المدينة والطائف يترك لإمارة الجهة تعيينهم من غير الموظفين.

10. القرارات التي يبت فيها من قبل اللجان المذكورة تعتبر قطعية وتحال من قبلها لمديرية الأمن العام في العاصمة ولمديريات الشرطة في الملحقات وعلى المديريات المذكورة تنفيذها حسب الأصول.

11. كل من يتعمد تأخير معاملة تتعلق بشؤون العقار أو يسئ استعمال الصلاحيات المدونة في هذه المواد يعرض نفسه لأشد العقوبات.

95- تفسير المادتين 5 و 2 من تعليمات العقار(1)

1. "صدرت الإرادة الملكية الكريمة بالموافقة على ما قررته اللجنة العليا للعقار من تفسير كلمة "ذويه" الواردة في المادة الخامسة من تعليمات العقار (المنشور في العدد 1235 من جريدة أم القرى) بالجملة آلاتية: "من تلزم نفقتهم شرعا".

2. "صدرت الإرادة الملكية الكريمة بالموافقة على تفسير لجنة العقار العليا للمادة الثانية من تعليمات العقار(المنشورة في العدد 1235 من جريدة أم القرى) بما يلي: قد قسمت البيوت على نوعين:

   1- بيت يسكن فيه المستأجر خاصة ولا يؤجره للغير فهذا يضم عليه 25% بموجب النسبة المؤية للإيجار.

   2- بيت يسكن فيه المستأجر ثم يؤجره كله أو بعضه فهذا يضم عليه أولا 25% بموجب النسبة المؤية للإيجار كالبيوت التي يسكنها المستأجرون خاصة، ثانيا إذا أجرها المستأجر كاملة او بعضها فلصاحب البيت أن يطالب بنصف المبلغ الذي أجره به المستأجر زيادة عن الأجرة التي تم تقريرها بموجب النسبة المئية. وللإيضاح نذكر مثالا إذا كان المستأجر يسكن بيتا بمائة جنيه أولا يضم عليه خمسة وعشرون في المائة مثل البيوت التي يسكنها المستأجر خاصة فيكون إيجار البيت مائة وخمسة وعشرون جنيها فإذا اجر المستأجر فيما بعد البيت كله أو بعضه مثلا بمائتي جنيه فيكون مائة جنيه لصاحب البيت ومائة جنيه للمستأجر زيادة عن (125) جنيها التي هي في الأصل الإيجار.

96- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1369هـ(2)

لقد صدرت الموافقة الملكية الكريمة في خطاب الديوان العالي رقم 2643/6/8 وتاريخ 1369/1/14 - على القرار المتخذ من الهيئة المشكلة لترتيب شؤن العقار للعام الحالي وهذا القرار هو ما يأتي:

1. يكون إيجار مطلق عقار سواء في ذلك الدور والدكاكين والمقاهي والاحواش وما إلى ذلك، وسواء كان العقار ملكا أو وقفا في عام 1369 بنفس إيجاره المدفوع أو المتفق عليه في عام 1368 بدون أية زيادة.

2. للمالك حق طلب إخلاء عقاره إذا عزم على إجراء العمارة وعلى أساس قرار البلدية القاضي بضرورة إخلاء الدار من اجل العمارة المذكورة أو أمكان إجراء العمارة والساكن لا يزال بها يتبع ما يأتي:

   أ- إن كان المراد هدم الدار أو بعضها فعلى المالك البدء في الهدم خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ إخلاء الدار فإذا لم يقم بذلك فللحكومة إعادة الساكن إلى الدار وبدون أجرة لذلك

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1239 في 1368/2/9هـ ص3.

(2) خطاب الديوان العالي رقم 2643/6/8 وتاريخ 1369/1/14 نشرت بجريدة ام القرى العدد1285 في 1369/1/20 هـ ص 3.

العام.

ب- وان كان المراد الترميم أو إنشاء فعلى البلدية أن تحدد المدة اللازمة للعمارة المذكورة وعلى المالك إتمامها خلال تلك المدة التي تبتدئ من تاريخ استلامه للدار وإذا لم يتممها فللحكومة الحق في إعادة الساكن إلى الدار بدون أجرة لذلك العام.

3. المالك مكلف بإنذار الساكن في عقاره عند رغبته في إخلاء عقاره مدة شهر يبتدئ من تاريخ استحصال المالك رخصة التعمير والإخلاء.

4. إذا كان المالك قد زوج احد أبنائه في هذا العام وكان لهذا المالك دار أوسع من دار سكناه فله الحق في طلب انتقاله إلى الدار الواسعة وتسليم الدار التي كان يسكنها للمستأجر الذي أخلى له الدار وتقدر أجرة للفرق بين الدارين بنسبة إيجارات عام 1368.

5. التعهدات التي وقعت خلال عام 1368 في شأن العقارات يجب تنفيذها في عام 1369 حسب منطوقها سواء في ذلك تعهدات المالكين أو المستأجرين.

6. لا يشمل القرار العقار المؤجر بمقتضي مقاولات فانه خاضع بعد انتهاء المقاولات لما يجرى عليه الاتفاق بين المالك والمستأجر وكذلك الدور الجديدة التي لم تسكن ابتداءً يكون إيجارها بالاتفاق بين المالك والمستأجر.

7. يسري هذا القرار على عموم العقارات القابلة للإيجار والاستئجار في العاصمة والملحقات بما في ذلك عقار وزارة المالية والأوقاف وعين زبيدة والعين الزرقاء والبلديات".

97- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1370 هـ(1)

تعلن أمانة العاصمة للعموم بأنه قد صدر أمر جلالة مولاي الملك المعظم بان تكون إيجارات العقار لهذا العام كالعام الماضي. فلإعلام الجميع بموجبه حرر".

98- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1371هـ(2)

تعلن وزارة الداخلية انه قد صدرت الأوامر العالية بان تكون تعليمات العقار التأجير والإخلاء لعام 1371 هي التعليمات التي سبق العمل بها في عام 1370 وان هذا الأمر يشمل جميع أنواع العقار من دور وحوانيت ومقاهي وما إلى ذلك. فعلى جميع الوزارات والدوائر الرسمية المختصة وأفراد الجمهور الإحاطة بمقتضاه واعتماد انفاذه"

99- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1373هـ(3)

جاءنا من وزارة الداخلية ما يلي: لقد صدر الأمر السامي الكريم عدد 403 في 73/1/12 بان تكون أجور العقار في هذا العام مثل أجوره في العام الماضي تماما بدون زيادة أو نقصان.

100- أجور العقارات لعام 1384هـ (4)

ان مجلس الوزراء: بعد إطلاعه على المعاملة المرفقة لهذا المشتملة على موضوع أجور العقار سنويا، وما قرره مجلس الشورى في هذا الصدد وبعد إطلاعه على القرار المتخذ في الموضوع من قبل معالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة، ومعالي وزير المعارف المتضمن الموافقة على القرار المتخذ عن لجان المجلس

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1333 في 1370/1/8 هـ، ص1.

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1382 في 1371/1/11 هـ ص2.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1482 في 1373/1/16هـ ص2.

(4) قرار مجلس الوزراء رقم 777 في 1383/12/18هـ. معمم بوزارة الداخلية برقم 129 في 1384/1/30هـ.

بحضور مندوبين عن وزارة الداخلية وأمارة مكة المكرمة، وأمانة العاصمة وبلدية جدة وأمانة الرياض. بعد تعديله على النحو التالي:

1. ان تكون أجرة عام 84 هي أجرة عام 83 كحد أعلى سواء كانت شهرية أو سنوية على نحو ما سبق ان أقرته اللجنة السابقة ووافق عليه مجلس الوزراء.
2. لا تسمع دعوى طلب الإخلاء من المالك للعين المؤجرة إلا في الحالات التالية:
   - أ. إذا امتنع المستأجر عن دفع الأجرة أو ماطل فيها.
   - ب. إذا أراد السكنى بنفسه في العين المؤجرة ولم يكن له مسكن مناسب لسكناه سواه شريطة ان يشغلها بسكنه خلال شهر من إخلائها، وإلا فتحجز العين ويمنع من تأجيرها لغير مستأجرها الأول أو تبقى خالية لمدة سنة ويكون للدولة خلال المدة المذكورة حق التصرف في منفعة العقار المذكور.
   - ج. إذا أراد المالك أو ناظر الوقف هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها يكون المستأجر الأول أحق بها بأجرة المثل بالاتفاق مع المالك أو الناظر.
3. في حالة وجود نزاع و /أو خلاف تكون المحاكم الشرعية هي الجهات المختصة بالنظر والبت في ذلك وعلى الجهات التنفيذية إنفاذ قراراتها.

يقرر: الموافقة على القرار المشار إليه اعلاه بشأن اجور العقار سنويا كما هو موضح بعاليه. ولما ذكر حرر. فارجو الاحاطة بذلك واعلان المواد الثلاثة في الصفحة المحلية ليحيط الجمهور بها وتعميم القرار على الجهات ذات العلاقة لانفاذ مقتضاه.

101- أجور العقارات لعام 1394هـ [1]

أشير إلى قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 1492 وتاريخ 93/12/29هـ المبلغ لكم نسخة منه ان خطاب معالي رئيس ديوان مجلس الوزراء رقم 30024 وتاريخ 93/12/29هـ الذي ينص على ما يلي: ان مجلس الوزراء: بناء على التوجيه السامي الذي عرض عنه صاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية للنظر فيما يتعلق بتنظيم أجور العقارات لعام 94 ووضع حد لعدم رفع أجور العقار نظرا لما لوحظ من ازدياد في الطلب على العرض لاستئجار البيوت والمحلات التجارية بزيادة فاحشة. ورغبة في التخفيف عن المواطن المستأجر وبدون إضرار بالمؤجر. يقرر:

العقارات المؤجرة عند صدور هذا القرار لا يجوز ان تزيد أجرة عام 94هـ عن الأجرة عام 93هـ إلا في حدود نسبة خمسة في المائة ويسري هذا الحكم سواء كان الإيجار سنويا أو شهريا. أما العقارات المعدة للإيجار ولم تستأجر حتى الآن فيتم تأجيرها بالاتفاق بين المالك والمستأجر. ولما ذكر حرر.

وحيث وافق جلالة مولاي على ذلك فأرجو إكمال اللازم بموجبه وتقبلوا تحياتي. أرجو الإحاطة بان مضمون القرار المشار إليه بالنسبة لزيادة الإيجار يشمل الدور المستأجرة من قبل الوزارات والمصالح والمؤسسات الحكومية. فأمل إبلاغ اللجان المشار إليها في (3) من قرار المجلس الموقر رقم 1164 لعام 92هـ الخاص بكيفية استجار الدور للأغراض الحكومية بملاحظة ذلك.

تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1394هـ

102- تعليمات تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر [2]

إن مجلس الوزراء: في تنفيذ قرار مجلس الوزراء رقم 1492 وتاريخ 93/12/29هـ الصادر بشأن تحديد الإيجار في العقار تتبع التعليمات الآتية:

1. تسري أحكام قرار مجلس الوزراء المشار إليه على من تنتقل إليه ملكية العقار المؤجر بأي طريقة من طرق انتقال الملكية.
2. لا يجوز للمستأجر التنازل بغير رضا المالك عن عقد الإيجار أو التأجير من الباطن وفي حالة مخالفته يحق للمؤجر ان يطلب إخلاء العقار واستثناءا من ذلك:
   - أ. يجوز للمستأجر التنازل عن باقي مدة العقد لمستأجر آخر ويحق للمؤجر عند انتهاء المدة

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 1492 في 1393/12/29هـ. والمعمم من مصلحة املاك الدولة برقم 387/5 في 1394/1/7هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 19 في 1394/1/14هـ

طلب إخلائها من المستأجر الأخير.

ب. يجوز للمستأجر التأجير من الباطن على القادمين لغرض الحج أو العمرة في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

3. إذا توفى المستأجر فيحق لخلفه ممن كان يشاركه السكن البقاء بنفس شروط العقد في العقار المؤجر. وكذلك يثبت هذا الحق لمن تنتقل إليه ملكية المحل التجاري بالوراثة أو بالبيع في حالتي موت المستأجر أو إفلاسه أو في حالة تنازل بعض الشركاء في المحل التجاري لبعضهم.

4. لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء العقار من المستأجر إلا في الحالات الآتية:

أ- امتناع المستأجر بالعقار عن الوفاء بالأجرة عند استحقاقها أو بالوفاء بشرط آخر من شروط الإيجار بعد مضى مدة خمسة عشر يوما على إخطاره بالوفاء.

ب- أضرار المستأجر بالعقار المؤجر أو استعماله بما يخالف شروط العقد أو بما يجاوز حدود الاستعمال المعتاد أو سماحه لغيره بأي أمر من هذه الأمور

ت- حاجة المالك إلى سكني العقار المؤجر بنفسه أو بمن تلزمه نفقته شرعا من غير إن تكون لديه دار أخرى صالحة لسكناه.

ث- زوال حاجة المستأجر للسكن المؤجر بوجود سكن مملوك مناسب لسكناه.

ج- إذا احتاج العقار المؤجر إلى إصلاح أو ترميم ضروري لا يمكن إجراؤهم إلا بإخلائه ويكون للمستأجر في هذه الحالة الحق في أن يعود لشغل العقار بأجر يتناسب وما زاد في قيمته بسبب الإصلاح والترميم.

د- حاجة المالك إلى هدم العقار المؤجر وإعادة بنائه.

ويشترط في كل الأحوال أن تثبت الأسباب السالفة لدى المحكمة الشرعية وإذا تم إخلاء العقار المؤجر بسبب من الأسباب المذكورة في (ث، ج، د) فلا يجوز للمؤجر في خلال السنتين التاليتين تأجيره لغير المستأجر الذي تم إخلاؤه ألا إذا ابدي المستأجر عدم رغبته في الاستئجار، وإذا خالف المؤجر فيخلى العقار من المستأجر الجديد بطلب المستأجر السابق ويعود للمستأجر السابق حق البقاء في العقار، على انه في حالة هدم العقار وإعادة بنائه يجوز لمالك العقار تأجيره على من يشاء ولو قبل مضى مدة السنتين، وعلى وزارة الداخلية اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ التعليمات الموضحة أعلاه ولما ذكر حرر وحيث إن جلالة مولاي قد وافق على ما جاء فيه آمل نفاذ مضمونه.

103- أجارات العقارات للأعوام 94 - 1399هـ(1)

ان مجلس الوزراء : بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رناسة مجلس الوزراء برقم 25258 في 1398/11/12هـ المشتملة على خطاب سمو وزير الداخلية رقم 8976/1 وتاريخ 1398/9/29هـ ومشفوعه محضر اللجنة المكلفة بدراسة أوضاع العقار. يقرر ما يأتي:

أولا : العقارات المستأجرة قبل 1394/1/1هـ التي لم تزد إلا بموجب الزيادات التي قررها مجلس الوزراء برقم 2193 وتاريخ 1396/12/28هـ فيجوز للمؤجر زيادتها بنسبة أخرى لا تزيد عن 15% فقط ابتداء من 1399/1/1هـ. أما إذا كانت الأجرة قد زادت منذ 1394/1/1هـ بأكثر من النسب التي قررها مجلس الوزراء بقراره المذكور آنفا فتخصم منها الزيادة المقررة في هذا القرار.

ثانيا: بالنسبة للعقارات المؤجرة خلال عام 1394هـ فلا يجوز زيادتها بأكثر من 10% إذا لم يسبق زيادتها بنسبة مماثلة أو أكثر. أما إذا زادت بنسبة اقل من 10% فتخصم الزيادة من هذه النسبة.

104- ظاهرة استغلال الملاك وعزوفهم عن تأجير مبانيهم(2)

مضمونه: حث الإمارات على محاولة القضاء على ظاهرة عزوف الملاك عن تأجير مبانيهم بالإقناع والتوجيه مع إبراز ضرورة تعاونهم مع الدولة في ذلك الصدد.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 14 في 1399/1/18هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 665 في 1395هـ.

105- الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود(1)

وبعد: (نبلغكم من طي هذا صورة القرار الصادر من هيئة كبار العلماء في دورتها الخامسة برقم 25 في 1394/8/21هـ المتضمن أن الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود صحيح معتبر يجب الأخذ به ما لم يكن هناك عذر في الإخلال بالالتزام الموجب له يعتبر شرعا فيكون العذر مسقطا... الخ. والوارد إلينا رفق خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء المعظم رقم 5793 في 1395/2/20هـ المرافق صورته بهذا. نرغب إنفاذ الأمر السامي الكريم نحو التمشي بمقتضى قرار الهيئة المشار إليه.) نص قرار هيئة كبار العلماء رقم 25 في 1394/8/21هـ: "الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد وعلى آله وصحبه ... وبعد:

فبناء على ما تقرر في الدورة الرابعة لمجلس هيئة كبار العلماء المنعقدة فيما بين 10/28 و 1393/11/14هـ من الرغبة في دراسة موضوع الشرط الجزائي فقد جرى إدراجه في جدول أعمال الهيئة في دورتها الخامسة المنعقدة فيما بين 5و1394/8/22هـ في مدينة الطائف. ثم جرت دراسة الموضوع في هذه الدورة بعد الإطلاع على البحث المعد في ذلك من قبل الجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء وبعد مداولة الرأي ومناقشة توجيه قياسه على تلك المسائل والإيراد عليه وتأمل قوله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود..) وما روي عنه صلى الله عليه وسلم من قوله: (المسلمون على شروطهم إلا شرطا أحل حراما أو حرم حلالا) ولقول عمر –رضي الله عنه-: (مقاطع الحقوق عند الشروط.) والاعتماد على القول الصحيح من أن الأصل في الشروط الصحة وأنه لا يحرم منها ويعطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله نصا أو قياسا. واستعراض ما ذكره أهل العلم من تقسيم الشروط في العقود إلى صحيحة وفاسدة وتقسيم الصحيحة إلى ثلاثة أنواع:

أحدها: شرط يقتضيه العقد كاشتراط التقابض وحلول الثمن.

الثاني: شرط من مصلحة العقد كاشتراط صفة في الثمن كالتأجيل أو الرهن أو الكفيل به أو صفة في الثمن ككون الأمة بكرا.

الثالث: شرط فيه منفعة معلومة وليس من مقتضى العقد ولا من مصلحته ولا منافيا لمقتضاه كاشتراط البائع سكنى الدار شهرا.

وتقسم الفاسدة إلى ثلاثة أنواع:

أحدها: اشتراط أحد طرفي العقد على الطرف الثاني عقدا آخر كبيع أو إجارة أو نحو ذلك.

الثاني: اشتراط ما ينافي مقتضى العقد كأن يشترط في المبيع ألا خسارة عليه أو ألا يبيع أو يهب ولا يعتق.

الثالث: الشرط الذي يتعلق به العقد كقوله بعته إن جاء فلان وبتطبيق الشرط الجزائي عليها وظهور أنه من الشروط التي تعتبر من مصلحة العقد إذا هو حافز لإكمال العقد في وقته المحدد له والاستئناء بما رواه البخاري في صحيحة بسنده عن ابن سيرين أن رجلا قال لكريه أدخل ركابك فإن لم أرج معك يوم كذا وكذا فلك مائة درهم فلم يخرج فقال شريح من شرط على نفسه طائعا غير مكره فهو عليه وقال أيوب عن ابن سيرين أن رجلا باع طعاما وقال: إن لم آتك الأربعاء فليس بيني وبينك بيع فلم يجئ فقال شريح للمشتري: أنت أخلفت فقضى عليه وفضلا عن ذلك فهو في مقابلة الإخلال بالالتزام حيث أن الإخلال به مظنة الضرورة وتفويق المنافع وفي القول بتصحيح الشرط الجزائي سد الأبواب الفوضى والتلاعب بحقوق عباد الله وسبب من أسباب الحفز على الوفاء بالعهود تحقيقا لقوله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) لذلك كله فإن المجلس يقرر بالإجماع أن الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود صحيح معتبر يجب الأخذ به ما لم يكن هناك عذر في الإخلال بالالتزام الموجب له يعتبر شرعا فيكون العقد مسقطا لوجوبه حتى يزول، وإذا كان الشرط الجزائي كثيرا عرفا بحيث يراد به التهديد المالي ويكون بعيدا عن مقتضى القواعد الشرعية فيجب الرجوع في ذلك إلى العدل والإنصاف على حسب ما فات من منفعة أو لحق من مضرة أو يرجع تقدير ذلك عند الاختلاف إلى الحاكم الشرعي عن طريق أهل الخبرة والنظر عملا بقوله تعالى: (وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل) وقوله سبحانه: (ولا يجرمنكم شنآن قوم على ألا تعدلوا اعدلوا هو أقرب للتقوى) وبقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار). وبالله التوفيق وصلى الله على محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

---

(1) قرار هيئة كبار العلماء رقم 25 في 1394/8/21هـ. المعمم بوزارة العدل رقم 12/60/ت في 1395/3/26هـ.

106- تعليمات إيجارات الممتلكات العقارية لعام 1400هـ(1)

حرية التعاقد بين المؤجر والمستأجر

إن مجلس الوزراء بعد الإطلاع على قرارات مجلس الوزراء السابقة الخاصة بتنظيم أجور العقارات ومراعاة لظروف المواطنين السكنية خلال الفترة القادمة قبل أن تستكمل الدولة مشاريعها السكنية وانطلاقا من حرص المجلس على العودة إلى القاعدة العامة وهي حرية التعاقد بين المؤجرين والمستأجرين بمجرد انتهاء أزمة السكن وزوال الظروف التي أدت إلى تدخل الدولة لتنظيم الإيجار. يقرر ما يلي:

أولاً: العقارات المستأجرة قبل تاريخ 1394/1/1 هـ تزاد بنسبة 20%.

ثانياً: العقارات المستأجرة بعد ذلك تبقى أجرتها خلال عامي 1401هـ و 1402هـ بدون زيادة.

ثالثاً: تطلق الحرية للمؤجر والمستأجر في الاتفاق على الإيجارات التي يتراضون عليها وذلك ابتداءً من غرة عام 1403هـ..نائب رئيس مجلس الوزراء

107- اختصاص وزارة الداخلية بإخلاء العقار(2)

"... بشأن ما يتقدم به بعض المواطنين من دعوى لدى المحاكم الشرعية ضد بعض المستأجرين لعقاراتهم مطالبين بإخلائها لعدم موافقة المستأجر على زيادة الأجرة والمتضمن بان قرار مجلس الوزراء الخاص بتعليمات إيجار العقارات وهو رقم 19 وتاريخ 1394/1/14هـ المعمم من هذه الوزارة برقم 2/36 في 1394/2/27هـ قد حدد الحالات التي يجوز لمالك العقار طلب إخلاء العقار المؤجر ووضع لذلك شروطا وان وزارة الداخلية بفروعها هي المختصة بذلك بعد إثبات الحالة المعتمد عليها في طلب الإخلاء شرعا أو نفيها. وعلى المحاكم عدم النظر في طلبات إخلاء العقارات أو زيادة الأجور ما لم تكن محالة إليها من الجهات الرسمية...."

108- حظر اخلاء الاندية من مقارها المستأجرة(3)

مضمونه: انه لا يجوز اخراج النوادي من امكنتها مهما كانت مطالبة اصحاب الاملاك.

108- مدة انذار محلات الفرانة لاخلاء العقار سنة كاملة(4)

منع اخراج الفرانة من محلاتهم ان كانت مستأجرة الا بعد انذار سنة كاملة بغض النظر عن الشروط التي يحويها عقد الايجار وكذا بمنع تحويل أي محل به فرن لانتاج الخبز الى نشاط تجاري آخر لمدة سنة على الاقل من تاريخه واحكام الرقابه على ذلك وخاصة في الرياض وجدة والاستمرار في ذلك لسنة اخرى على ان يكتفى بالانذار لستة اشهر.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 221 في 26 / 12 /1400هـ. نشر بجريدة أم القرى عدد 2842 في 1400هـ.

(2) خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 17/س/1157 في 1394/5/1هـ.

(3) الامر السامي رقم 6664 في 1396/4/20هـ. معمم بوزارة الداخلية برقم 13178/17 في 1396/5/4هـ.

(4) تعميم وزارة الداخلية رقم 2/551 في 1396/3/13هـ، 9476/17 في 1397/11/6هـ، 26857/17 في 1399/7/16هـ.

الباب الخامس:

في تنظيم التملك لغير السعودين

تعليمات تملك الخليجين للعقار في المملكة

- السماح للكويتيين بالتملك في المملكة عدا منطقة الحجاز
- معاملة الكويتيين كما يعامل السعوديون شرط المعاملة بالمثل
- تملك العقار ومزاولة التجارة لأبناء البحرين والإمارات وقطر والكويت المقيمين في المملكة
- القواعد التفصيلية لتسجيل الملكية لمواطني دول مجلس التعاون
- تاريخ قبول توثيق التملك لأبناء مجلس التعاون الخليجي
- تملك السعوديين للعقارات بدولة الأمارات العربية المتحدة
- تملك السعوديين للعقارات بمملكة البحرين

1- تنظيم تملك العقارات لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربيةالصادر في الدورة الخامسة - 1405هـ

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- تشكيل اللجنة الوزارية للتفاعل مع التنظيم "الصادر في الدورة الخامسة
- القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية
- الشروط الواردة في القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون
- إلغاء العمل بالأمر رقم 1539 في 1398/1/17هـ المعدل بالأمر رقم 8/1147 في
- 1407/10/27هـ
- الإدارة المركزية لتوثيق تملك الأجانب
- شرط الانتفاع بالتملك لغرض السكن فقط
- كشوفات إحصائية بالمتملكين للعقار من مواطني دول مجلس التعاون
- الوقوف على العقار المباع قبل إجراء الإفراغ
- حق مواطني دول مجلس التعاون الطبيعيين في تملك العقار

2- التنظيم المعدل الصادر في الدورة 14 - 1415هـ

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- رسوم تسجيل وبيع العقار
- إقامة مجمعات سكنية للحجاج بكل من مكة والمدينة

3- التنظيم المعدل الصادر في الدورة 20- 1420هـ

4- تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار في الدول الاعضاء لغرض السكن والاستثمار

نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- الامتناع عن إجراء معاملات العقار إلى الأجانب
- تفسير احكام تملك الاجانب للعقار بالحجاز
- وضوح المعلومات الكافية عن نوع عقار الأجنبي عند البيع
- تفسير المادة ثالثا من نظام تملك نظام تملك غير السعوديين للعقار
- الاستثناءات الواردة في نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة
- لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية
- مخالفة نظام تملك غير السعوديين

- الإعلان عن حظر تملك الأجانب للعقار
- حالة بيع عقار الأجنبي من قبل بيت المال
- تملك البعثات الدبلوماسية للعقار لغرض غير المقر الرسمي وسكن الرئيس
- قواعد تنظيم صكوك المنح السامية التي يتوفى أصحابها قبل إخراجها ويكون بعض ورثتهم أجانب
- حالات تملك الأجانب قبل صدور النظام
- إدارة ممتلكات الغائبين والأجانب من اختصاص مصلحة أملاك الدولة
- عقارات الغائب ومجهولي الورثة

نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

- المستندات المطلوب إرفاقها:
- منع غير السعوديين من التملك مسافة 10 كلم من الحدود البرية

تعليمات تملك الخليجين للعقار في المملكة

109- السماح للكويتيين بالتملك في المملكة عدا منطقة الحجاز(1)

وبعد: (نبعث إليكم برفقه صورة من القرار الوزاري رقم 2 وتاريخ 1379/1/1هـ وملحقه رقم 257 وتاريخ 1379/1/5هـ الوارد إلينا برفق صورة خطاب سمو رئيس مجلس الوزراء لأمير الرياض برقم 256 في 1379/1/5هـ لتنفيذ مقتضاه فيما يتعلق بكم).

نص خطاب سمو رئيس مجلس الوزراء رقم 256 في 1379/1/5هـ: "صاحب السمو الملكي أمير الرياض، طيه صورة من قرار مجلس الوزراء المتخذ برقم 2 وتاريخ 1397/1/1هـ حول السماح للرعايا الكويتيين بتملك العقار في جميع أنحاء المملكة عدا منطقة الحجاز. لاعتماده وإبلاغه الجهات المرتبطة بكم كما أشعرت الجهات المعنية بصورة من القرارات المذكورة لاعتماد موجبه كل فيما يخصه".

110- معاملة الكويتيين كما يعامل السعوديون شرط المعاملة بالمثل(2)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي وزير الداخلية رقم 2/1042 في 1380/12/15هـ عطفاً على خطاب معالي وزير الدولة لشئون رئاسة مجلس الوزراء رقم 23700 في 1380/11/26هـ بأن جلالة الملك المعظم أصدر أمره بمعاملة الكويتيين من حيث التملك والتسهيلات الأخرى داخل المملكة كما يعامل السعوديون على أن يعامل السعوديون في الكويت كما يعامل الكويتيون. فاعتمدوا العمل بموجبه).

111- تملك العقار ومزاولة التجارة لأبناء البحرين والإمارات وقطر والكويت المقيمين في المملكة(3)

صاحب السمو الملكي وزير الداخلية. بعد التحية: نشير إلى خطابكم رقم 11173/3 تاريخ 97/7/11هـ. ومرافقه المحضر المتخذ من سموكم ومن سمو وزير الخارجية ومعالي وزير التجارة حول رغبة دولتي البحرين والإمارات العربية المتحدة معاملة رعاياهما في المملكة معاملة السعوديين في مجال تملك العقار ومزاولة التجارة والوكالات التجارية. وحيث أشتمل المحضر على ما يلي:

1- تملك العقار: يمنح مواطنو دولة الكويت والبحرين وقطر والإمارات العربية المتحدة حق تملك الأراضي والبناء عليها لغرض السكن الشخصي أو الاستثمار بدون فرض رسوم على التملك شريطة المعاملة بالمثل ولا يجوز الحكر أو الهبة أو البيع لمن تملك أرضا.. وإذا مرت سنتان على تملك الأرض بدون بنائها سقط حق المالك في الملكية وجاز للدولة ان تستملكها بنفس القيمة التي اشتراها بها أو بقيمتها الفعلية عند الإستملاك أيهما اقل ولا يشمل هذا الحق الشركات أو المؤسسات وإنما يقتصر على الأفراد فقط، ويصدر وزير العدل بناء على توصية لجنة من وزارة العدل، ووزارة الداخلية ووزارة التجارة ووزارة الشوؤن البلدية والقروية قواعد تفصيلية يتمشى بموجبها كتاب العدل في تسجيل الملكية وما يتعلق بتنفيذ هذه القواعد.

2- بالنسبة لمزاولة التجارة: جرى الاتفاق على ان يقتصر السماح لمواطني البحرين والكويت والإمارات العربية المتحدة وقطر على مزاولة تجارة التجزئة فقط دون تجارة الاستيراد والوكالات التجارية و شريطة ان يكونوا مقيمين في المملكة نخبركم بموافقتنا على تطبيق هذه القواعد مع ملاحظة ان القيود التي وردت في المادة الأولى من المحضر تتعلق بالأرض قبل بنائها. أما إذا تم البناء عليها فيجوز ان يتصرف فيها بالبيع والهبة أو الحكر وعلى اللجنة المشار إليها في الفقرة (1) من المحضر التي ستضع القواعد التنفيذية ان تلاحظ ذلك. كما يلزم ملاحظة عدم سريان هذه القواعد داخل الحرمين

من نظام تملك العقار في الحجاز

المادة4:

يستمر منع تملك الأجانب عقارا بالحجاز على ما كان عليه زمن الحكومات السابقة.

المادة 14:

كل من يجرؤ على الاحتيال ببيع عقار على الأجنبي الممنوع تملكه له بمقتضى أحكام نظام المخصوص وثبت عليه ذلك عن طريق المحاكمة بالمرجع المختص يكون ذلك البيع باطلا ويجازى بالسجن من ثلاثة أشهر إلى سنة أو بغرامة مالية من (1500) قرش سعودي إلى (4500) قرش سعودي.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 4/202 في 1379/1/16هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 3/8889 في 1380/12/24هـ.

(3) قرار نائب رئيس مجلس الوزراء رقم 5/م/1539 في 1398/1/17هـ.

الشريفين لان المادة الأولى من المرسوم الملكي رقم م/22 في 1390/7/12هـ المبلغ لكم برقم 13490 وتاريخ 90/7/14هـ لا تجيز التملك للعقار الواقع في حدود حرمي مكة المكرمة والمدينة المنورة إلا للسعوديين. وقد أعطيت صور من امرنا هذا للجهات ذات العلاقة للتقيد بموجبه وعلى وزارة الخارجية إبلاغ الدول المذكورة بهذه القواعد. نائب رئيس مجلس الوزراء.

112- القواعد التفصيلية لتسجيل الملكية لمواطني دول مجلس التعاون(1)

أن وزير العدل: بناء على الصلاحية الممنوحة له وبناء على الخطاب السامي رقم 5/م/1539 في 1398/1/17 هـ بشان منح مواطني دولة الكويت والبحرين وقطر والأمارات العربية المتحدة حق تملك الأراضي والبناء عليها لغرض السكن الشخصي أو الاستثمار بدون فرض رسوم على التملك شريطة المعاملة بالمثل وان على وزير العدل بناء على توصية لجنة من وزارة العدل ووزارة الداخلية ووزارة التجارة ووزارة الشئون البلدية والقروية إصدار قواعد تفصيلية يتمشى بموجبها كتاب العدل في تسجيل الملكية وما يتعلق بتنفيذ هذه القواعد. وبعد الإطلاع على المحضر المتخذ من قبل أعضاء اللجنة المؤلفة من الوزارات المذكورة والإطلاع على اختصاصات وصلاحيات كتاب العدل. يقرر ما يلي:

1. ينحصر حق التملك والإفراغ الشرعي للمواطنين بالدول المشار إليها في الأراضي فقط بالمملكة العربية السعودية للبناء عليها لغرض السكن الشخصي أو الاستثمار.
2. عدم السماح لمن تملك أرضا من مواطني هذه الدول بالتصرف فيها ما لم يتم البناء عليها وإذا تم البناء عليها فيجوز أن يتصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الحكر(2).
3. إذا مضت سنتان على تملك الأرض بدون بنائها سقط حق المالك في الملكية وجاز للدولة أن تستملكها بنفس القيمة التي اشتراها بها أو بقيمتها الفعلية عند الإستملاك ايهما اقل ولا يشمل هذا الحق الشركات أو المؤسسات وإنما يقتصر على الأفراد فقط.
4. يعامل موطنو هذه الدول معاملة السعوديين بالنسبة لعدم فرض رسوم تملك عند الشراء أو البيع.
5. يشترط للعمل بهذه القواعد معاملة مواطني المملكة العربية السعودية بالمثل في الدول المذكورة.
6. عدم سريان هذه القواعد داخل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة والمدينة المنورة انفاذا للمرسوم الملكي رقم م/22 في 1390/7/12 هـ.
7. يضمن صك إفراغ الأراضي لتملك مواطني هذه الدول إفهام المشتري ما تضمنته الفقرات "1، 2، 3" من هذا القرار.
8. على الجهة المختصة بإفراغ صكوك تملك الأراضي لمواطني هذه الدول سواء قضاة المحاكم أو كتاب العدل بالتأكد من تبعية المشتري للدولة التي ينتمي إليها من واقع حفيظة النفوس أو ما في حكمها مع ذكر مصدر ورقم وتاريخ ذلك في صك التملك.
9. على المحاكم الشرعية وكتاب العدل العمل بموجب هذه القواعد في حق من يرغب شراء الأراضي من مواطني هذه الدول وذلك بعد ما يتبلغ رسميا ما يقضي بمعاملة مواطني المملكة العربية السعودية بالمثل في الدول التي يعتبر المشتري من مواطنيها طبقا لما أشير إليه في الفقرة الخامسة.
10. تبلغ وزارة الشئون البلدية والقروية بنسخة من هذا القرار للتعميم على البلديات بإصدار رخص البناء على ضوء صكوك التملك.

تبلغ هذه القواعد للدول المذكورة عن طريق جهة الاختصاص لتتخذ ما تراه تمهيدا للعمل بها في حق مواطني المملكة العربية السعودية ومواطني الدولة التي تصدر الموافقة بالمعاملة بالمثل(3).

---

(1) قرار وزير العدل رقم 1579 في 1398/11/20هـ. المعمم لكتاب العدل والمحاكم وهيئات التمييز.

(2) الحكر او (حق الايجار غير محدد المدة): احد اساليب التمويل للاوقاف الاسلامية وهوعقد ايجار. موضوعه تأجير العقار - وغالبا الارض الفضاء – لقاء: اولا: مبلغ اقل او يقارب القيمة الكلية للعقار في وقته. ثانيا: يدفع دوريا مبلغ ضئيلا لمدة زمنية غير محددة - غالبا تكون طويلة - وللمستأجر حق بيع عقد الحكر الى غيره او ان يوصي بها لورثته. وقد شرع هذا العقد اساسا بهدف تعمير اراضي الوقف التي تخربت ولم يعد ريعها يكفي لاصلاحها أو تعميرها، ولم يرغب احد في استيدالها.

(3) صدر تعميم وزير العدل رقم 1/22/ت في 1399/2/23 هـ، ومفاده: "نظرا الى اننا لم نبلغ رسميا بشيئ مما اتخذته حكومات الدول المذكورة في معاملة السعوديين بالمثل ولكون تلك القواعد متوقف تطبيقها ومعلق العمل بها رهن ما يصدر من هذه الدول. فاعتمدوا عدم اجراء أي مبايعة عقار لمواطني تلك الدول حتى يبت في الامر على نحو ما اوضحناه وتبلغون به من قبلنا".

113- تاريخ قبول توثيق التملك لأبناء مجلس التعاون الخليجي(1)

وبعد "إلحاقا لخطابنا التعميمي رقم 1/22/ت في 1399/2/23هـ، .. فانه لا مانع من تملك أبناء البحرين وقطر والأمارات للعقارات في المملكة اعتبارا من 1398/1/1هـ حسب نص الأمر السامي المشار إليه أعلاه، ...."

114- تملك السعوديين للعقارات بدولة الأمارات العربية المتحدة(2)

وبعد: (إلحاقاً للتعميم رقم 1/156/ت في 1400/12/26هـ المعطوف على سوابقه فيما يتعلق بحق تملك أبناء دول الخليج للأراضي في المملكة بشرط المعاملة بالمثل وما تضمنه التعميم المشار إليه من أن وزارة الخارجية أفادت ببرقيتها رقم 1/5139 في 1400/12/1هـ.

أن سفارة جلالة الملك في دولة الإمارات أفادت بأن أمارة أبو ظبي لا تسمح بتملك الأجانب فيها وأن باقي الإمارات كان يسمح بتملك السعودي فيها ولا يزال يسمح له بذلك...الخ. وحيث جرى الاستيضاح من وزارة الخارجية بالخطاب رقم 1/46/ب في 1401/1/10هـ عن كيفية التمييز بين مواطني أبو ظبي ومواطني باقي الإمارات المتحدة لكون رعايا الإمارات يحملون جنسية واحدة باسم الاتحاد. وردت الإفادة بخطاب صاحب السمو الملكي وزير الخارجية رقم 1/13/200/م في 1401/2/8هـ أنه يستحسن مطالبة رعايا دولة الإمارات العربية بتقديم شهادة رسمية من دولتهم ومصدقة من سفارة جلالته في أبو ظبي أو سفارة دولة الإمارات العربية المتحدة في جدة يوضح فيه مكان مولد كل منهم. وحسب توجيه معالي الوزير نرغب الإطلاع واعتماد التمشي بموجب التعميم السابق المشار إليه بعاليه وعدم الإفراغ لباقي مواطني الإمارات المتحدة إلا بعد إبراز الشهادة المشار إليها).

115- تملك السعوديين للعقارات بمملكة البحرين(3)

وبعد: (فإلحاقاً لتعميمات الوزارة رقم 1/35/ت في 1400/4/9هـ و رقم 1/22/ت في 1399/2/23هـ ورقم 1680 في 1398/12/10هـ بشأن السماح لمواطني دول الخليج بتملك الأراضي والبناء عليها...الخ. نفيدكم بأننا تلقينا خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 554/24 في 1401/2/20هـ ونصه بعد المقدمة.

"آمل الإحاطة بأن اللجنة السعودية البحرينية المشتركة ناقشت في اجتماع بالبحرين يوم 1401/1/25هـ موضوع تملك العقار وأوضح الجانب البحريني أنه صدر مرسوم أميري برقم 3 لسنة 1968م يقضي بتملك الرعايا السعوديين للأراضي والعقارات بدولة البحرين وأن يتمتعوا بجميع الحقوق والامتيازات والأنظمة التي يتمتع بها أبناء البحرين في هذا الخصوص. وأرسل لكم طيه صورة من المرسوم الأميري المشار إليه. وقد ترون معاليكم مناسبة إصدار تعميم لكتاب العدل بمضمون المرسوم الأميري المشار إليه". وعليه نرفق لكم صورة من إعلان حكومة البحرين المشار إليه للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم).

---

(1) تعميم وزير العدل رقم 1/35/ت في 1400/4/9 هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 40/13ت في 1401/3/20هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/44/ت في 1401/3/28هـ.

اولا: تنظيم تملك العقارات لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية(1)

1- التنظيم الصادر في الدورة الخامسة – 1405هـ (2)

يبدأ تنفيذ الفقرة (2) من المادة الثامنة من الاتفاقية الاقتصادية الموحدة والمتعلقة بتملك العقار وفقا للتنظيم التالي:

المادة الأولى:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين بتملك عقار واحد أرضا كان أو بناء في المناطق السكنية المنظمة في أي دولة عضو بإحدى طرق التصرف بين الأفراد أو بالإيصاء بشرط أن لا تتعدى مساحة الأرض 3000 م (ثلاثة آلاف متر مربع).

المادة الثانية:

يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته وليس له حق استغلال العقار لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة بذلك .

المادة الثالثة:

إذا كان العقار أرضا فيجب أن يبدأ المالك في بنائها خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه وان يتم البناء خلال خمس سنوات من ذلك التاريخ و إلا كان للدولة المعنية الاستيلاء على العقار وبيعه على حسابه مع تعويض المالك بنفس ثمن العقار وقت شرائه أو ثمنه حين بيعه ايهما اقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك في البناء.

المادة الرابعة:

لا يحق لمالك العقار التصرف فيه تصرفا ناقلا للملكية إلا بعد انقضاء ثمان سنوات من تاريخ تسجيله باسمه ويجوز استثناء وفي حالة الضرورة القصوى أن يتصرف المالك قبل انقضاء هذه المدة بشرط الحصول عل إذن مسبق من الجهات المختصة.

المادة الخامسة:

إذا كان سبب الملكية عن طريق الإرث فيعامل المالك معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار .

المادة السادسة:

في حالة كون الراغب في التملك بموجب هذا التنظيم حاصل على جنسية إحدى الدول الأعضاء بطريق التجنس فيشترط مضي عشر سنوات على الأقل على تجنسه.

المادة السابعة:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين باستئجار الأراضي والانتفاع بها في أي دولة عضو في المشاريع الاقتصادية المسموح لهم بممارسة الأنشطة فيها مع حرية التصرف في هذا الحق بالبيع والرهن وفقا لما تقضي به قوانين الدولة .

المادة الثامنة:

تستثنى العقارات الواقعة داخل حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة من حكم هذا التنظيم .

المادة التاسعة:

---

(1) صادر عن الامانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية.

(2) موافق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/55 بتاريخ 1405/10/27هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم رقم 205 في 1405/10/20 هـ .

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقا للقوانين التي تعامل بها مواطنيها وذلك دون الإخلال بحق المالك في تملك عقار آخر وفقا لهذا التنظيم كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حظر التملك أو الانتفاع في مناطق معينة لأسباب أمنية.

المادة العاشرة:

لا يتضمن هذا التنظيم حقوقا أفضل مما يتمتع به المواطنون في أي دولة عضو كما لا يخل بأية حقوق أفضل كانت سارية في الماضي أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل.

المادة الحادية عشر:

يسري هذا التنظيم بعد ثلاثة اشهر من موافقة المجلس الأعلى عليه.

المادة الثانية عشرة:

يجري تقييم التجربة بواسطة المجلس الوزاري بعد خمس سنوات من بدا سريانها.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

116- تشكيل اللجنة الوزارية للتفاعل مع التنظيم "الصادر في الدورة الخامسة(1)

"إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة بهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 8/897 وتاريخ 1405/5/20 هـ المشتملة على برقية سمو وزير الخارجية رقم 10859/18/97 في 1405/5/13 هـ المتضمنة أن معالي الأمين العام لمجلس التعاون في دورته الخامسة التي عقدها في الكويت بتاريخ ربيع الأول 1405 هـ بالموافقة على "تنظيم تملك العقار لمواطني دول المجلس بالصيغة المرفقة" وأضاف معاليه بان سريان هذا التنظيم سيبدأ بعد ثلاثة اشهر من موافقة المجلس الأعلى – أي اعتبارا من 27 فبراير 1985 هـ - وذلك تمشيا مع المادة (11) من التنظيم المذكور. ورجاء معاليه إصدار التشريعات اللازمة لتطبيق القرار المشار إليه وإفادته بما سيتم اتخاذه لإبلاغ الدول الأعضاء في المجلس بمضمونه. كما تضمنت برقية سمو وزير الخارجية الإشارة إلى الأمر الكريم رقم 2358 في 1405/2/24 هـ القاضي بالموافقة على التنظيم المذكور.

وبعد الإطلاع على الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية المصادق عليها بالمرسوم الملكي رقم م/13 وتاريخ 1402/3/21 هـ. وبعد الإطلاع على المحضر المتخذ بشعبة الخبراء بمشاركة وزارات الداخلية والخارجية والمالية والاقتصاد الوطني رقم 100 وتاريخ 1405/9/8هـ. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 186 في 1405/7/17هـ. يقرر:

أولا:

الموافقة على تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية بالصيغة المرفقة بهذا.

ثانيا:

نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا.

ثالثا:

تشكل لجنة من وزارات الداخلية والخارجية والمالية والاقتصاد الوطني والعدل والشئون البلدية والقروية لوضع الترتيبات والقواعد التنفيذية لهذا التنظيم وتصدر بقرار من وزير العدل مع مراعاة ما يلي:

ا – تنشا إدارة مركزية في وزارة العدل للإذن بالتوثيق.

ب- تتم إجراءات التوثيق وفقا لبطاقة تملك تتضمن المعلومات الأساسية والإجراءات المطلوبة.

ج – تزود وزارة الداخلية وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الشئون البلدية والقروية بصورة من بطاقة التملك بعد صدور الإذن عليها بإجراء التوثيق من قبل الجهة المختصة في وزارة العدل."

117- القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية(2):

بناءا على المادة "ثالثا" من قرار مجلس الوزراء رقم 205 في 1405/10/20هـ وبناءا على ما رفعه فضيلة وكيل الوزارة للشؤون القضائية بخطابه رقم 12 في 1406/2/2هـ والمرفق به المحضر المتخذ من اللجنة المشكلة لوضع القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون ولموافقتنا على ما جاء في المحضر المشار إليه نعتمد القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفقا لما يلي:

المادة الأولى:

تختص الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق في وزارة العدل بتنظيم ومراقبة عمليات التملك العقاري وتلقي الطلبات من ذوي الشأن من مواطني دول مجلس التعاون طبقا لقواعد تنظيم التملك المصادق عليها

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 205 في 1405/10/20 هـ.

(2) تعميم وزير العدل رقم 48/12/ت في 1406/3/8هـ.

بالمرسوم الملكي رقم م/55 في 1405/10/27 هـ.

المادة الثانية:

تعمل الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق على حصر ما تم تسجيله سابقا من عقارات باسم أبناء دول مجلس التعاون في سجل أو أكثر . ولها في سبيل ذلك ما يلي:

ا – التعميم على المحاكم وكتابات العدل بطلب موافاتها بما يتعلق بهذا الشأن.

ب- بعث باحثين لتتبع السجلات في المحاكم وكتابات العدل للتحقق من سلامة المعلومات ودقتها .

المادة الثالثة:

تقوم الإدارة المركزية بعمل حصر شامل لكل تملك يتم وفقا لأحكام تنظيم التملك.

المادة الرابعة:

تتم إجراءات طلب التملك طبقا لبطاقة التملك المرفقة نموذج رقم "1" ويتم تعبئة هذه البطاقة بمعرفة الإدارة المركزية للتوثيق.

المادة الخامسة:

يتم التوثيق من قبل كاتب العدل المختص للعقار باسم رعايا دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعد الإذن من وزارة العدل - الإدارة المركزية - في وزارة العدل للإذن بالتوثيق.

المادة السادسة:

تتم إجراءات التوثيق وفقا لبطاقة التملك المشار إليها المتضمنة للمعلومات الأساسية والإجراءات المطلوبة.

المادة السابعة:

ا – يتم التوثيق لعقود الإيجار وحق الإرتفاق - الانتفاع - وكذلك التصرف في هذا الحق بالبيع أو الرهن عن طريق كتاب العدل بعد إكمال الإجراءات النظامية المطلوبة.

ب – يتم توثيق الهبات والمنح الصادرة من الحكومة لأحد الأفراد أو الأشخاص ذوي الصفقة الاعتبارية من دول مجلس التعاون.

المادة الثامنة:

تقوم الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق بتزويد وزارات الداخلية والمالية والاقتصاد الوطني والشئون البلدية والقروية بصورة من بطاقات التملك بعد صدور الإذن عليها بإجراء التوثيق.

نموذج رقم 1

بطاقة تملك العقار لابناء دول مجلس التعاون

الاسم الرباعي لصاحب الطلب: ....
اسم الام: ....
عنوانه في المملكة: ....
عنوانه في بلده: ....
الجنسية الاصلية: .... الحالية: ....
رقم الهوية: .... تاريخها: .... مصدرها: ....
الحالة الاجتماعية: ....
رقم المخطط: .... رقم القطعة: ....نوعه: ....
المدينة او المنطقة: .... موقعه: .... الشارع: ....
هل سبق التملك وبأي طريقة: ....

فضيلة كاتب عدل : .... المحترم

بعد التحية:

حيث استكملت المعلومات الاساسية والاجراءات المطلوبة وفق النموذج بعالية لا مانع من اجراء التوثيق حسب تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون. والافادة بما يتم، والله يحفظكم.

وكيل وزارة العدل للشئون القضائية

المادة التاسعة:

تقوم الإدارة المركزية بدراسة طلب الإذن بتصرف المالك - من دول مجلس التعاون - قبل انقضاء المدة المقررة في المادة الرابعة من مواد اتفاقية التملك ويصدر بذلك قرار من وزير العدل.

المادة العاشرة:

يعطى المالك للعقار فسح البناء في حدود المدة المقررة في تنظيم التملك وبعد مضي المدة المقررة المسموح له البناء خلالها فعلى البلدية أن ترفع طلبه مع أسباب التأخير لوزارة الشئون البلدية والقروية للنظر في تمديد مدة البناء من عدمه وفي حال عدم الموافقة على التمديد يعطى المالك حق التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوما وبعد مضي المدة أو رفض التظلم تحي الوزارة المذكورة الموضوع للمحكمة المختصة ليجري بيع العقار بالمزاد العلني عن طريق بيت المال .

المادة الحادية عشرة:

تستوفى الرسوم في حال البيع وفقا لقرار مجلس الوزراء رقم 149 في 1377/11/25 هـ على كل عقار تم تملكه في ظل نظام سابق لاتفاقية التملك ويستثنى من ذلك العقارات الموقوفة.

المادة الثانية عشرة:

تقوم الإدارة المركزية بتقديم تقرير سنوي مفصل عن حالات التملك على أن يتضمن هذا التقرير تقييما لهذه التجربة مع دراسة ما قد يظهر لها من ملاحظات من خلال ذلك).

118- الشروط الواردة في القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون(1)

(إلحاقا للتعميمين الوزاريين رقم 48/12/ت في 1406/3/8هـ ورقم 45/12/ت في 1406/3/5هـ القاضيين باعتماد القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي. وإشارة إلى المخابرة الدائرة بين رئيس كتابة عدل الأولى بالرياض وهذه الوزارة حول ما إذا كان الأمر يستلزم كتابة الشروط التي ذكرت في نظام تملك العقار لأبناء دول مجلس التعاون في صك الإفراغ أم يكتفي بموافقة الإدارة المركزية التي بدورها تفهم المشتري....الخ.

ونشعركم بأنه ما دام أن هذه الشروط معتمدة من الجهات العليا وقد بلغت للجهات ذات العلاقة ومنها كتابات العدل لقيام كل فيما يخصه فإنه لا بد أن يكون طالب التملك على علم بهذه الشروط على طالب التملك عند إجراء الإفراغ ومن ثم الإشارة إلى أنه تم هذا وأخذ توقيعه بذلك على دفتر الضبط فقط. ثم إفادة الإدارة المركزية بأنه تم الإفراغ بموجب الصك رقم وتاريخ ليتم تسجيل ذلك لدى الإدارة المركزية حسب نظام التملك . نأمل الإطلاع واعتماد موجبه) .

119- إلغاء العمل بالأمر رقم 1539 في 1398/1/17هـ المعدل بالأمر رقم 8/1147 في 1407/10/27هـ(2)

.. فإلحاقاً لتعميمي هذه الوزارة رقم 45/12/ت في 1406/3/5هـ و رقم 8/8 في 1408/1/8هـ بشأن تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي. تلقينا نسخة من خطاب المقام السامي رقم 8/872 في 1410/11/25هـ الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية الآتي نصه بعد المقدمة:

"نشير إلى خطابكم رقم 35/س/850 في 1409/3/6هـ بشأن اقتراح سموكم قصر العمل على تطبيق تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي في الدول الأعضاء المصادق عليها بالمرسوم الملكي رقم م/55 وتاريخ 1405/10/27هـ وإلغاء العمل بالأمر رقم 1539 في 1398/1/17هـ المعدل بالأمر رقم 8/1147 في 1407/10/27هـ القاضيين بمنح الأفراد من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي حق تملك الأراضي خارج حدود حرمي مكة المكرمة والمدينة المنورة والبناء عليها لغرض السكن الشخصي أو الاستثمار شريطة المعاملة بالمثل والسماح لهم بتجارة التجزئة. وحيث أفادت شعبة الخبراء بخطابها رقم 731 في 1410/6/19هـ أنه تم تشكيل لجنة من الشعبة والجهات المختصة وقامت اللجنة بدراسة الموضوع وأعدت بشأنه المحضر رقم 90 في 1410/6/19هـ الذي أوصت فيه بتأييد ما اقترحه سموكم للأسباب الموضحة في المحضر وما دام الأمر ما ذكر. نخبركم بتأييدنا لما اقترحه سموكم وأوصت به اللجنة المشكلة لدراسة الموضوع من إلغاء العمل بالأمر رقم 1539 في 1398/1/17هـ المعدل بالأمر رقم 8/1147 في 1407/10/27هـ والاقتصار على العمل بموجب تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي في الدول الأعضاء المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/55 وتاريخ 1405/10/27هـ فأكملوا ما يلزم بموجبه". نأمل الإحاطة واعتماد موجبه.).

120- الإدارة المركزية لتوثيق تملك الأجانب(3)

وبعد: (فإلحاقاً لتعميمي هذه الوزارة رقم 45/12/ت في 1406/3/5هـ و رقم 48/12 في 1406/3/8هـ المتضمنين أنه تم إنشاء إدارة مركزية في الوزارة للإذن بالتوثيق تختص بتنظيم ومراقبة عمليات التملك العقاري وتلقي الطلبات من ذوي الشأن من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي طبقاً لقواعد تنظيم تملك العقار لمواطني تلك الدول المصادق

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/110 في 1409/7/29هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/174 في 1410/12/22هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/18 في 1412/1/30هـ. وصدر ايضا التعميم رقم /12/104ت في 1407/6/13هـ.

عليه بالمرسوم الملكي رقم م/55 في 1405/10/27هـ. وإلحاقاً لتعميم هذه الوزارة رقم 55/1/ت في 1407/3/24هـ المؤكد بالتعميم رقم 174/8 في 1408/9/15هـ المتضمن طلب موافاة الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق المشار إليها بما تم تسجيله سابقاً من عقارات بأسماء أبناء دول مجلس التعاون بأسرع وقت ممكن. وحيث لاحظنا على بعض المحاكم وكتابات العدل ما يلي.

1- الإفراغ لبعض مواطني دول المجلس المذكور دون إذن من الوزارة.

2- عدم الإبلاغ عمن سبق لهم التملك من مواطني تلك الدول قبل اتفاقية التملك المصادق عليها بالمرسوم الملكي سالف الذكر.

3- التأخر في الرفع للوزارة عما تم حيال طلبات الإفراغ لمن صدر لهم الإذن من الإدارة المركزية بالوزارة مما يترتب عليه عدم تسجيلهم في إحصائية العام الذي أفرغ لهم فيه. ولذا يعتمد الآتي:

أولا : عدم الإفراغ لمن يتقدم بطلب ذلك من مواطني دول المجلس قبل الحصول على إذن من الوزارة وإفهامه بمراجعة الوزارة - الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق - مصطحباً معه شهادة الجنسية وجواز السفر والبطاقة المدنية وصورة صك العقار المراد شراؤه بعد أحاطته بشروط التملك.

ثانيا : الإفادة عمن لم تسبق الإفادة عنهم من المتملكين من مواطني تلك الدول سواء كان تملكهم قبل الاتفاقية المصادق عليها بالمرسوم الملكي سالف الذكر أو بعده مع إرفاق صورة من صك التملك.

ثالثا : الإفادة عمن يتم لهم الإفراغ مستقبلاً من مواطني تلك الدول في حينه).

121- شرط الانتفاع بالتملك لغرض السكن فقط(1)

وبعد: (فإلحاقاً لتعميم هذه الوزارة رقم 45/12/ت في 1406/3/5هـ المبلغ فيه قرار مجلس الوزراء رقم 205 في 1405/10/20هـ الخاص بتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية المصادق عليها بالمرسوم الملكي رقم م/55 في 1405/10/27هـ وحيث نصت المادة الثانية منه على أن: "يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته وليس له حق استغلال العقار لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة بذلك". ولما لاحظته الجهة المختصة لدينا من قيام بعض كتاب العدل بإفراغ عقارات لبعض مواطني تلك الدول مع اشتمالها على محلات تجارية وشقق معدة لغرض الاستثمار. ولما في ذلك من المخالفة الصريحة لما نصت عليه المادة المذكورة أعلاه.

عليه نرغب من كل من يتولى الإفراغ سواء أكان من أصحاب الفضيلة القضاة أو كتاب العدل أن يقفوا على العقار المباع على أحد مواطني دول مجلس التعاون أو ينيبوا من يثقون فيه للوقوف عليه قبل إجراء الإفراغ للتأكد من تمشي ذلك مع التعليمات واستيفائه لجميع الشروط ومنها ما ورد في المادة المشار إليها).

122- كشوفات إحصائية بالمتملكين للعقار من مواطني دول مجلس التعاون(2)

وبعد: (إلحاقا لتعميمنا رقم 48/12/ت وتاريخ 1406/3/8هـ بشأن القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ...الخ. فقد ورد لهذه الوزارة خطاب سعادة وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية لتخطيط المدن رقم 2494/وت وتاريخ 1412/5/18هـ ونصه ما يلي:

"إشارة لخطاب معالي وزير العدل رقم 9/29 في 1412/3/3هـ ومشفوعه عشرة كشوفات إحصائية بالمتملكين للعقار بالمملكة العربية السعودية من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية لعام 1411هـ وتنفيذاً للفقرة الثالثة من تنظيم تملك العقار لمواطني دول المجلس والمادة العاشرة من القواعد التنفيذية لتنظيم تملك العقار المعتمدة بخطاب معالي وزير العدل التعميمي رقم 48/12/ت في 1406/3/8هـ فقد تم تعميم تلك البيانات على الأمانات والبلديات المعنية لاتخاذ الإجراءات اللازمة حيال تطبيق ومتابعة وتنفيذ ما أشير إليه في المواد المذكورة على تلك المواقع والإفادة. إلا أنه وردنا خطاب أمانة مدينة جدة رقم 2/3252/ع في 1412/5/6هـ المرفقة صورته متضمناً طلب تزويدهم بصورة من صكوك الملاك الواردة في البيانات ليتمكنوا من معرفة مواقع العقارات. وحيث انتهت اللجنة المشكلة من الوزارات المعنية لدراسة الإجراءات التنفيذية اللازمة لتنظيم تملك العقار بمحضرها المؤرخ في 1411/1/7هـ إلى أنه فيما يتعلق بتملك الأراضي فقرة (أ) تقوم وزارة العدل بالتعميم على المحاكم وكتاب العدل بتزويد البلدية أو المجمع القروي المعني بصورة مصدقة من صك تملك أي مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقار في المملكة العربية السعودية بعد الإفراغ مباشرة للمتابعة. نأمل الإطلاع وتزويدنا

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/79 في 1412/6/12هـ.

(2) تعميم وزارة العدل ر قم 8/ت 102 في 1412/8/19هـ.

بصورة من الإجراء المتخذ حيال اعتماد وتنفيذ توجيهات اللجنة". نأمل الإحاطة واعتماد موجبه.

123- الوقوف على العقار المباع قبل إجراء الإفراغ(1)

وبعد: (إلحاقاً لتعميم الوزارة رقم 48/12/ت في 1406/3/8هـ ألإلحاقي لسابقه رقم 45/12/ت في 1406/3/5هـ ولاحقهما رقم 8/ت/79 في 1412/6/12هـ المتضمن الرغبة من كل من يتولى الإفراغ من المختصين بالمحاكم وكتابات العدل بالوقوف على العقار المباع على أحد مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو إنابة من يثقون فيه بالوقوف على العقار قبل إجراء الإفراغ للتأكد من تمشي ذلك مع التعليمات واستيفائه لجميع الشروط ..الخ.

نفيدكم بأن الجهة المختصة بالوزارة لاحظت أيضاً قيام بعض كتاب العدل بإفراغ عقارات من بعض رعايا تلك الدول مما سبق تملكهم لها قبل اتفاقية التملك المصادق عليها بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/55 في 1405/10/27هـ إلى مواطن سعودي دون استيفاء ذلك الإفراغ لما نصت عليه المادة الثالثة من التعميم رقم 45/12/ت في 1406/3/5هـ المشار إليه أعلاه، والتي تضمنت أنه إذا كان العقار أرضاً فيجب بناؤها ..الخ. وكذلك ما نصت عليه المادة الحادية عشرة من التعميم رقم 48/12/ت في 1406/3/8هـ والتي تنص على استيفاء الرسوم في حال البيع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم 149 في 1377/11/25هـ على كل عقار تم تملكه في ظل نظام سابق لاتفاقية التملك ويستثنى من ذلك العقارات الموقوفة.

ولما في ذلك من المخالفة الصريحة لما نصت عليه المادتان المشار إليهما أعلاه. فلذا ينبغي تطبيق هاتين المادتين وما صدر من تعليمات مع ملاحظة الوقوف على عين العقار قبل إجراء الإفراغ من رعايا تلك الدول للتأكد من تمشي ذلك مع التعليمات).

124- حق مواطني دول مجلس التعاون الطبيعيين في تملك العقار(2)

أشير إلى خطابكم رقم 29/26 في 1413/4/4هـ بشأن طلبكم التوجيه حول الطلبات التي ترد إلى الوزارة من بعض دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويلتمس فيها الزوج وزوجته وبناتهما ممن بلغن السن النظامية ولم يتزوجن بتملك عقار مستقل لكل واحد منهم. وأبعث لكم نسخة خطاب معالي أمين عام مجلس الوزراء رقم 2012 في 1413/8/11هـ المتضمن أنه بإطلاع اللجنة العامة لمجلس الوزراء على المعاملة وعلى مذكرتي شعبة الخبراء رقم 51 وتاريخ 1413/7/2هـ و رقم 63 وتاريخ 1413/8/2هـ المرفقة نسختاهما رأت اللجنة العامة إبلاغ الوزارة بأن أي مواطن من دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من الأشخاص الطبيعيين له الحق بأن يمتلك عقاراً بصفة مستقلة وفق تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. وبناء على التوجيه الكريم. آمل الإطلاع واتخاذ ما يلزم وفقاً لذلك.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 29/ ت/43 في 1413/4/1هـ.

(2) خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 109/7/4/ر في 1413/9/2هـ الموجه لوزير العدل. والمعمم بوزارة العدل برقم 8/ت/134 في 1414/3/22هـ.

2- التنظيم المعدل الصادر في الدورة 14 – 1415هـ (1)

من المادة 2 من الاتفاقية الاقتصادية الموحدة لدول مجلس التعاون ومفادها "أن تتفق الدول الأعضاء على القواعد التنفيذية الكفيلة بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون في كل دولة من هذه الدول نفس معاملة مواطنيها دون تفريق أو تمييز في مجالات مختلفة منها حرية التملك، الإرث، والإيصاء".

بناء على تنظيم تملك العقار المقر من قبل المجلس الأعلى في دورته الخامسة المنعقدة بدولة الكويت في الفترة من 5-7 ربيع الأول 1405هـ الموافق 29 نوفمبر 1984م في مادته 12 ومفادها: ":على إن يجرى تقييم التجربة بواسطة المجلس الوزاري بعد خمس سنوات من بدء سريانها، يكون تملك العقار لمواطني دول المجلس في أي دولة عضو وفقا للتنظيم التالي:

المادة الأولى:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين بتملك عقار أو عقارين في المناطق السكنية في أي دولة عضو بإحدى طرق التصرف أو الإيصاء شريطة ألا تزيد المساحة عن 3000 م2 (ثلاثة آلاف متر مربع) ويجوز للجهة المختصة في الدولة السماح بتملك ما زاد عن عقارين إذا رأت ذلك.

المادة الثانية:

يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته وليس له حق استغلال أي من العقارات لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة محل العقار بذلك.

المادة الثالثة:

إذا كان العقار أرضا فيجب أن يبدأ المالك في بنائها خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه وأن يتم البناء خلال خمس سنوات من ذلك التاريخ و إلا كان للدول المعنية الاستيلاء على العقار وبيعه على حسابه مع تعويض المالك بنفس ثمن العقار وقت شرائه أو ثمنه حين بيعه ايهما اقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت.

المادة الرابعة:

لا يحق لمالك العقار التصرف فيه تصرفا ناقلا للملكية إلا بعد انقضاء ثماني سنوات (8) من تاريخ تسجيله باسمه ويجوز استثناء في حالة الضرورة القصوى أن يتصرف المالك قبل انقضاء هذه المدة بشرط الحصول على أذن مسبق من الجهات المختصة.

المادة الخامسة:

إذا كان سبب الملكية عن طريق الإرث فيعامل المالك معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار.

المادة السادسة:

في حالة كون الراغب في التملك بموجب هذا التنظيم حاصل على الجنسية من إحدى الدول الأعضاء بطريق التجنس ولم يكن أصلا من مواطني دول المجلس فيشترط مضي عشر سنوات على الأقل على تجنسه.

المادة السابعة:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين المرخص لهم بممارسة المهن والحرف والأنشطة الاقتصادية المسموح بممارستها أو التي سيسمح بممارستها في إطار مجلس التعاون بتملك العقارات في دولة عضو وفقا للشروط التالية:

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 88 وتاريخ 1415/7/17هـ القاضي بالموافقة على تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار في دول المجلس وذلك في دورته الرابعة عشرة التي عقدت بالرياض في شهر رجب من عام 1415هـ والمعدل للقرار الصادر من دول مجلس التعاون في دورته الخامسة بالصيغة الموضحة "اعلاه":

1. أن يخصص العقار لممارسة المهنة أو الحرفة أو النشاط المسموح له به.
2. أن تكون مساحة العقار مناسبة للمهنة أو الحرفة أو النشاط الذي يرغب ممارسته وفقا لما تحدده الجهة المختصة في الدول المعنية.
3. ألا يتصرف بالعقار تصرفا ناقلا للملكية إلا بعد تركه لمزاولة المهنة أو الحرفة أو النشاط الذي بسببه تملك العقار أو إذا غير مكان مزاولته.

المادة الثامنة

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين باستئجار الأراضي والانتفاع بها في أية دولة عضو في المشاريع الاقتصادية المسموح لهم بممارسة الأنشطة فيها مع حرية التصرف في هذا الحق بالبيع والرهن وفقا لما تقضى به قوانين الدولة.

المادة التاسعة:

تستثني العقارات الواقعة داخل حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم.

المادة العاشرة:

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقا للقوانين التي تعامل بها مواطنيها وذلك دون الإخلال بحق المالك في تملك عقار آخر وفقا لهذا التنظيم كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حظر التملك أو الانتفاع في مناطق معينة لأسباب أمنية.

المادة الحادية عشرة

لا يتضمن هذا التنظيم حقوقا أفضل مما يتمتع به المواطنون في أي دولة عضو مما لا يخل بأية حقوق أفضل كانت سارية في الماضي أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل.

المادة الثانية عشرة

للجنة التعاون المالي والاقتصادي تفسير مواد هذا التنظيم.

المادة الثالثة عشرة

1. يطبق هذا التنظيم بعد ثلاثة أشهر من موافقة المجلس الأعلى عليه.
2. يحل هذا التنظيم محل التنظيم المقر في الدورة الخامسة للمجلس الأعلى.

المادة الرابعة عشرة

يجرى تقييم هذا التنظيم بواسطة المجلس الوزاري بعد ثلاث سنوات من بدء تطبيقه.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

125- رسوم تسجيل وبيع العقار(1)

وبعد.. "الموافقة على معاملة مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية بالنسبة لرسم بيع العقار معاملة السعوديين أينما كان العقار، و أياً كان تاريخ تملكه، وذلك ابتداءً من تاريخ نفاذ تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية المصدق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/55 وتاريخ 1405/10/27هـ".

126- إقامة مجمعات سكنية للحجاج بكل من مكة والمدينة(2)

> "اطلعنا على ما تضمنته برقيات سموكم رقم 2/1997/29ش في 1416/8/9هـ و رقم 58193/29 في 2-1416/8/3هـ و رقم 2/1215/29ش في 1416/5/21هـ بشأن ما أثير حول رغبة حكومات بعض دول جنوب شرق أسيا إقامة مجمعات سكنية خاصة لحجاجها في مكة المكرمة والمدينة المنورة وأن الجهات المختصة بحكومات تلك الدول تسعى للحصول على مجمعات سكنية بعقود تأجير طويلة تصل إلى (99) سنة. وأنكم تؤكدون على ما سبق أن رأيتموه من إبلاغ سمو وزير الخارجية بالاعتذار لهم في حال التقدم بمثل هذه الطلبات كما ترون إبلاغ معالي وزير التجارة ومعالي وزير الشئون البلدية والقروية بعدم تسجيل هذه الشركات أو قيام مثل هذه المشاريع. وحيث إن سمو وزير الخارجية قد أوضح ببرقيته رقم 1/1496/71/94 في 1416/1/13هـ المعطى لسموكم نسخة منها أنه قد تم إبلاغ سفارات المملكة بالاعتذار في حال التقدم بمثل هذه الطلبات.

وبما أن نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم22/م في 1390/7/12هـ لا يجيز تملك الأجانب للعقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة ولا استئجاره إلا لمدة محددة لا تزيد عن سنة يجوز تمديدها لمدة أو مدد مماثلة. نخبركم بموافقتنا على ما رأيتموه وقد زودنا الجهات المعنية بنسخ من أمرنا هذا لاعتماد التقيد بذلك والاعتذار عن مثل هذه الطلبات وعدم السماح بقيام مثل هذه الشركات والمشاريع بمكة المكرمة والمدينة المنورة أو توثيق عقودها" .

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/4 بتاريخ 1415/7/12هـ. مبني على المرسوم الملكي رقم 44 وتاريخ 1377/11/29هـ. وعلى الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية المصدق عليها بالمرسوم الملكي رقم م/13 وتاريخ 1402/3/21هـ. وعلى تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية المصدق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/55 وتاريخ 1415/10/27هـ. وعلى قرار مجلس الوزراء رقم 83 وتاريخ 1415/7/10هـ

(2) الأمر السامي البرقي رقم 4/ب/14135 في 1416/9/15هـ الموجه أصلاً لسمو وزير الداخلية. والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/860 في 1416/10/21هـ.

3- التنظيم المعدل الصادر في الدورة 20- 1420هـ(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 5/ب/10225 وتاريخ 1421/8/16هـ المشتملة على برقية صاحب السمو الملكي وزير الخارجية رقم 74816/7/34/96 في 1421/7/10هـ المشار فيها الى قرار المجلس الاعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية المتخذ في دورته العشرين المنعقدة في مدينة الرياض عام 1420هـ الخاص باعتماد تعديل تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول العضاء. وبعد الاطلاع على تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار في الدول الاعضاء، الصادر بالمكرسوم الملكي رقم م/5 وتاريخ 1415/5/17هـ. وبعد الاطلاع على المحضرين رقم 52 في 1421/2/20هـ، ورقم 178 في 1421/6/13هـ المعدين في هيئة الخبراء. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم 31/39 في 1421/8/11هـ. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 462 في 1421/12/3هـ يقرر: الموافقة على تعديل تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار في الدول الاعضاء بالصيغة المرفقة. وقد اعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا. رئيس مجلس الوزراء.

تنفيذا لأحكام المادة الثامنة من الاتفاقية الاقتصادية الموحدة والتي تنص على أن تتفق الدول الأعضاء على القواعد التنفيذية الكفيلة بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون في أي دولة من هذه الدول نفس معاملة مواطنيها دون تفريق أو تمييز في مجالات مختلفة منها حرية التملك والإرث والإيصاء. وبناءا على المادة الرابعة عشرة من تنظيم تملك العقار من قبل المجلس الأعلى في دورته الرابعة عشرة المنعقدة بالمملكة العربية السعودية خلال الفترة من 7- 9 رجب 1414هـ الموافق 20-22 ديسمبر 1993م والتي تنص على أن "يجري تقييم هذا التنظيم بواسطة المجلس الوزاري بعد ثلاث سنوات من بدء تطبيقه" . يكون تملك العقار لمواطني دول المجلس في أي دولة عضو وفقا للتنظيم التالي:

المادة الأولى:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين بتملك العقار في حدود ثلاثة عقارات في المناطق السكنية في أي دولة عضو بإحدى طرق التصرف أو بالإيصاء شريطة ألا تزيد المساحة على ثلاثة آلاف متر مربع (3000م^2)، ويجوز للجهة المختصة في الدولة السماح بتملك ما زاد عن ثلاثة عقارات إذا رأت ذلك.

المادة الثانية

يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته وليس له حق استغلال أي من العقارات لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة محل العقار بذلك.

المادة الثالثة

إذا كان العقار أرضا فيجب أن يستكمل المالك بناءها خلال ست سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه و إلا كان للدولة المعنية حق التصرف بالعقار مع تعويض المالك بنفس ثمنه وقت شرائه أو ثمنه حين بيعه ايهما اقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة، وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك في البناء.

المادة الرابعة

لا يحق لمالك العقار التصرف فيه تصرفا ناقلا للملكية إلا بعد انقضاء أربع سنوات من تاريخ تسجيله باسمه، ويجوز استثناء أن يتصرف المالك قبل انقضاء هذه المدة بشرط الحصول على إذن مسبق من الجهات المختصة.

المادة الخامسة

إذا كان سبب الملكية عن طريق الإرث، فيعامل المالك معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار.

المادة السادسة

---

(1) معتمد بالمرسوم الملكي رقم م/8 بتاريخ 1422/2/15هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 33 بتاريخ 1422/1/29هـ.

في حالة كون الراغب في التملك بموجب هذا التنظيم حاصل على جنسية إحدى الدول الأعضاء بطريق التجنس ولم يكن أصلا من مواطني دول المجلس، يجوز للدولة المعنية أن تشترط مضي مدة لا تتجاوز خمس سنوات على تجنسه.

المادة السابعة

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين المرخص لهم بممارسة المهن والحرف والأنشطة الاقتصادية المسموح بممارستها أو التي سيسمح بممارستها في إطار مجلس التعاون بتملك العقارات في أي دولة عضو وفقا للشروط التالية:

1. أن يخصص العقار لممارسة المهنة أو الحرفة أو النشاط المسموح به.
2. أن تكون مساحة العقار مناسبة للمهنة أو الحرفة أو النشاط الذي يرغب ممارسته وفقا لما تحدده الجهة المختصة في الدولة المعنية.
3. ألا يتصرف بالعقار تصرفا ناقلا للملكية إلا بعد تركه لمزاولة المهنة أو الحرفة أو النشاط الذي بسببه تملك العقار، أو إذا غير مكان مزاولته.

المادة الثامنة:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين باستئجار الأراضي والانتفاع بها في أية دولة عضو في المشاريع الاقتصادية المسموح لهم بممارسة الأنشطة فيها مع حرية التصرف في هذا الحق بالبيع والرهن وفقا لما تقضي به قوانين الدولة.

المادة التاسعة

تستثنى العقارات الواقعة داخل حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم.

المادة العاشرة

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقا للقوانين التي تعامل بها مواطنيها، وذلك دون الإخلال بحق المالك في تملك عقار آخر وفقا لهذا التنظيم، كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حظر التملك أو الانتفاع في مناطق معينة لا سباب أمنية.

المادة الحادية عشرة

لا يتضمن هذا التنظيم حقوقا أفضل مما يتمتع به المواطنون في أي دولة عضو. كما لا يخل بأية حقوق أفضل كانت سارية في الماضي أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل.

المادة الثانية عشرة

للجنة التعاون المالي والاقتصادي حق تفسير مواد هذا التنظيم.

المادة الثالثة عشرة

1. يطبق هذا التنظيم بعد ثلاثة اشهر من موافقة المجلس الأعلى عليه.
2. يحل هذا التنظيم محل التنظيم المقر في الدورة الرابعة عشرة للمجلس الأعلى.

المادة الرابعة عشرة

يستمر العمل بهذا التنظيم، وتجري مراجعته بهدف تطويره وتحسينه بعد ثلاث سنوات[1] من بدء تطبيقه.

---

[1] (1) انظر التطوير اللاحق بعنوان "تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الاعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار".

4- تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الاعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار(1)

تنفيذا لأحكام المادة الثالثة من الاتفاقية الاقتصادية بين دول المجلس والتي تنص على أن يعامل مواطنو دول المجلس الطبيعيين والاعتباريين في أي من الدول الأعضاء نفس معاملة مواطنيها دون تفريق أو تمييز في مجالات مختلفة، منها حرية تملك العقار.

يتم تنظيم تملك العقار لمواطني دول المجلس من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين في أي دولة عضو لغرض السكن والاستثمار وفقا للأحكام التالية:

المادة الأولى:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين (المملوكين بالكامل لمواطني دول مجلس التعاون) باستئجار وتملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار في أية دولة عضو بإحدى طرق التملك المقررة قانونا (نظاما) أو بالوصية أو الميراث ويعاملون في هذا الشأن معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار.

المادة الثانية:

إذا كان العقار أرضا فيجب أن يستكمل بنائها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، و إلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها ايهما اقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة بالدولة. وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة.

المادة الثالثة:

يجوز للمالك التصرف في العقار المبني في أي وقت، أما إذا كان أرضا فيجوز التصرف فيها من تاريخ استكمال بنائها أو استغلالها أو مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، ويجوز استثناء التصرف فيها قبل ذلك بشرط الحصول على إذن من الجهة المختصة في الدولة.

المادة الرابعة:

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقا للقوانين (الأنظمة) التي تعامل بها مواطنيها. كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حضر التملك أو الانتفاع في مناطق أو مواقع معينة، وتستثنى - بناء عليه - العقارات الواقعة داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم.

المادة الخامسة:

لا يخل هذا التنظيم بأية حقوق أفضل سارية وقت إقراره أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل.

المادة السادسة:

1. يحل هذا التنظيم محل التنظيم المقر في الدورة العشرين للمجلس الأعلى.
2. يطبق هذا التنظيم بعد ثلاثة اشهر من موافقة المجلس الأعلى عليه، وتجري مراجعته بهدف تطويره وتحسينه بعد ثلاث سنوات من بدء تطبيقه.
3. للجنة التعاون المالي والاقتصادي حق تفسير مواد هذا التنظيم.

---

(1) لم تقر من المجلس الاعلى حتى تاريخ اعداد هذا المرجع.

1- نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة(1)

بعون الله تعالى: نحن فيصل بن عبدالعزيز آل سعود، ملك المملكة العربية السعودية. بعد الاطلاع على المادة التاسعة من نظام مجلس الوزراء الصادر بالمرسوم الملكي رقم 38 في 1377/10/22هـ. وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم 811 في 1390/6/15هـ. نرسم بما هو آت: اولا: الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية. ثانيا: على نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه تنفيذ مرسومنا هذا. فيصل.

أولا:

لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود حرمي مكة المكرمة والمدينة المنورة ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بوقف المملوك طبقا للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظر على الموقوف. على أنه يجوز لغير السعودي استئجار العقار لمدة محددة لا تزيد عن سنة. ويجوز تمديد عقد الاستئجار لمدة أو مدد لا تزيد كل منها عن سنة.

ثانيا:

لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار واقع داخل المملكة العربية السعودية في غير الحالات المنصوص عليها في هذا النظام .

ثالثا:

استثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة الثانية يجوز لغير السعودي تملك العقار في الحالات الآتية:

أ- يجوز على أساس المعاملة بالمثل للمثاليات الدبلوماسية تملك المقر الرسمي للمثلية أو مقر السكن لرئيسها كما يجوز للهيئات الدولية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية.

ب- يجوز لغير السعودي في الحدود والشروط التي نص عليها نظام توزيع الأراضي البور اكتساب حق الملكية في الأراضي الزراعية بناء على اقتراح وزير الزراعة والمياه بعد التشاور مع وزير الداخلية.

ج- يجوز للمؤسسات الأجنبية المرخص لها بمزاولة نشاطها في المملكة العربية السعودية طبقا لنظام استثمار رأس المال الأجنبي تملك العقار اللازم لمزاولة نشاطها المرخص به في حدود الحاجة لمزاولة هذا النشاط ويشمل ذلك العقار اللازم لسكن مستخدمي المؤسسة المعنية وذلك بشرط الحصول على ترخيص من وزير التجارة والصناعة.

د- يجوز لغير السعودي في غير الحالات السابقة تملك العقار لسكنه الخاص أو استثماره بشرط صدور موافقة ملكية على ذلك بناءا على اقتراح وزير الداخلية.

رابعا:

لا يخل تطبيق الأحكام السابقة بحقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة على أنه يتعين أعمال النظام عند نقلهم ملكيتهم للغير بعد نفاذه.

من نظام تملك العقار في الحجاز

الفصل الرابع: فيمن كان له ملك أصبح أجنبيا بتغير الحاكمية أو التابعية

المادة 6:

كافة من أصبحوا أجانب عن هذه البلاد بتغير الحاكمية أو التابعية وكانت لهم أملاك في الأراضي الحجازية المقدسة يكلفون بيعها أو وقفها طبق مقتضيات هذا النظام.

المادة7:

كافة العقارات الكائنة بالحجاز التي تؤول بالإرث إلى غير التابعين لحكومة صاحب الجلالة يكلف أصحابها بيعها إلى وطني حسب الأصول أو بإتباع الطريقة التي سنت لمن يريد الوقف في الحجاز بمقتضى المواد الخصوصية من هذا النظام.

---

(1) المرسوم الملكي رقم م/22 في 1390/7/12 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 811 في 1390/6/15، ونشر بجريدة أم القرى رقم 2340 في 1390/7/24.

خامسا:

يحظر على كاتب العدل في المملكة العربية السعودية أو أي جهة أخرى مختصة بتوثيق العقود توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام .

سادسا:

يعتبر هذا النظام نافذا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويلغى كل نص يخالفه.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

127- الامتناع عن إجراء معاملات العقار إلى الأجانب[1]

المملكة الحجازية والنجدية وملحقاتها: ديوان جلالة الملك العظيم عدد 1166 في 1345/12/27 هـ. من عبد العزيز بن عبد الرحمن آل فيصل إلى جناب المكرم الافخم الأمير فيصل سلمه الله

بعد السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ثم جوابا على كتابكم رقم 1333/8050 بتاريخ 1345/12/23 هـ بخصوص استملاك الأموال العقارية من قبل الأجانب نعلمكم بان أحكام القانون الاستثنائي مازالت جارية إلى الآن ولم تصدر إرادتنا بإلغائها ووضع أحكام جديدة مكانها ولذا نوافق على اقتراحكم بشان استمرار أحكام ذلك القانون ونطلب منكم أن تباشر رئاسة القضاة والحكام الإداريين بالجهات بضرورة الامتناع عن إجراء معاملات العقار إلى الأجانب وتوقيف الإجراءات المعروضة الآن أو لاحقا أما المعاملات التي أجريت سابقا من الضروري إحضار كشف مفصل يحتوي مواقعها وأسماء أصحابها وتواريخ إفراغها لذى ما يجب اتخاذه بشانها هذا مالزم بيانه والسلام الختم الملكي.

128- طلب الاذن بتملك العقارات قبل الاحالة الى كاتب العدل[2]

مفاده: لا يقبل كتاب العدل أي طلب باجراء أي معاملة تؤدي الى تملك الرعايا الاجانب من المسلمين عقارا في المملكة الحجازية النجدية الا اذا كان ذلك الطلب بموجب استدعاء يقدم من ذلك الاجنبي الى مقام النيابة العامة وفي حالة قبول ذلك الطلب يحال الى كاتب العدل.

129- دعوى الميراث في العقار من الاجانب[3]

لا تسمع دعوى الميراث في العقار من الاجانب حتى يصدر بها امر خاص.

تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية(*)

المادة 90:
لا يجوز للحاكم أن يحكم على زوجة من رعايا جلالة الملك بالإنقياد لزوجها بالسفر معه إلى البلاد الأجنبية ، ولا بالحضانة لمن يريد السفر بأولاده القصار.

المادة 91:
يشترط على المأذونين بعقد النكاح أن لا يعقدوا لأجنبي يريد التزوج بأمراة تابعة للمملكة العربية السعودية إلا بعد أخذ توقيع منه بأن لا يجبر زوجته ولا أولادها على الخروج إلى البلاد الأجنبية قبل بلوغهم سن الرشد بدون رضاها ورضا أوليائها ، وبعد اخذ الكفالة اللازمة ، على أن تضمن الكفالة ضرورة أعادة الزوجة إلى بلادها في حالة طلبها.

(*)-صدر بالتصديق العالي رقم 109 في 1372/1/24هـ

130- تفسير احكام تملك الاجانب للعقار بالحجاز[4]

لوحظ انه اسيء تفسير المقصود من احكام النظام الخاص بتملك العقار في الحجاز الصادر في التاسع والعشرين من شهر جمادى الثاني 1353هـ وبناء على ذلك فان الحكومة ترى ضرورة ايضاح القصد منه ودرجة شموله وبيان كيفية تطبيقه.

1. ان السبب الاساسي الذي حدا بالحكومة الى حصر تملك الاجانب للاملاك العقارية في الحجاز انما هو اقرار حالة ظلت معتبرة منذ صدر الاسلام واتباع احكام الشرع الشريف بجعل البلاد المقدسة الاسلامية في حرز من تنقل الي ايدي الاجانب. وبناء على ما ذكر فان الاماكن التي تشملها احكام النظام المذكور انما هي بلاد الحجاز بحدودها المعتبرة في الشرع الشريف واما ما عدا الحجاز من بلاد حضرة صاحب الجلالة الملك فان حرية تملك الاجانب للعقار فيها لا يشملها احكام نظام تملك العقار في الحجاز.
2. علاوة على التسهيلات الممنوحة للاجانب بموجب احكام نظام تملك العقار من حيث تمكينهم من

---

[1] (1) أمر ملكي رقم 1166 بتاريخ 1345/12/27 هـ.

[2] (2) قرار مجلس الشورى رقم 234 في 1350/4/20هـ.

[3] (3) قرار مجلس الشورى رقم 2427 في 1352/4/7هـ.

[4] (4) بلاغ رسمي رقم 22 في 1353/10/13هـ.

وقف العقار في سبيل بر لا ينقطع فان حكومة جلالته تفكر في ان تضع تحت الدرس مشروعا نظاميا لتمكين الاجانب المسلمين من الانتفاع بالاملاك العقارية الاميريةالواقعة في المناطق الممنوع تملك الاجانب للعقار فيها وذلك عن طريق الاجارة الطويلة وغيرها من الطرق الشرعية المعتبرة.

3. بما ان كثيرين من الافراد الذين كانو عثمانيين قد تملكو زمن الحكومة العثمانية املاكا عقارية في الحجاز لعدم وجود الحظر الا بالنسبة لغير العثمانيين اذ ذاك كما ان آخرين قد تملكوا بعض العقارات في زمن الحكومة الهاشمية، وبما انه على اثر زوال الحكومة العثمانية قد اصبح كثيرون من المالكين اجانب في عرف نظام التابعية العربية السعودية وبما ان حكومة جلالته لا ترغب في ان تجعل احكام النظام الجديد شاملة لما قبلها كما انها لا تريد حرمان الذين تملكوا بالطرق المشروعة من حقوقهم الشرعية المكتسبة ضمن احكام انظمة مرعية الاجراء زمن الحكومتين العثمانية والهاشمية فان حكومة جلالته قد ضمنت لامثال هؤلاء الاشخاص حرية التمتع بالاملاك العقارية العائدة لهم شرعا بموجب المادة الحادية عشرة من النظام المذكور وتعلن الحكومة انها تمنح هؤلاء الاشخاص حق طلب الامهال لتمتعهم باملاكهم ما داموا يطلبون ذلك.

131- وضوح المعلومات الكافية عن نوع عقار الأجنبي عند البيع(1)

وبعد: (تلقينا من سعادة مدير عام وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 3/4/12804 بشأن إيرادات الدولة من رسوم بيع العقار الخاص بالأجانب المحدد بعشرة في المائة والآتي نصه.

"نحيط فضيلتكم بأن مالية جدة أشعرتنا بأن ديوان المراقبة العامة قد أعاد إليها المعاملات الخاصة بإيرادات الدولة من رسم بيع عقار الأجانب المحدد بعشرة في المائة وذلك لعدم وضوح المعلومات الكافية عن نوع العقار المباع وموقعه ومقدار قيمته وثبوت ملكيته للأجانب وقد طلبت المالية إلى كاتب عدل جدة تزويدها بهذه المعلومات إلا أنه اعتذر عن ذلك بالرغم من توفر جميع المعلومات المطلوبة لديه. وبناء على تعقيب ديوان المراقبة العامة بهذا الصدد وحيث إن المصلحة تقضي ببيان تلك المعلومات بالنسبة لكل معاملة من معاملات بيع عقارات الأجانب لإمكان تحقيق قيمة الرسم المستحق لخزينة الدولة على ضوئها، فإننا نرجو التعميم على كافة كتاب العدل بضرورة تزويد الماليات ببيان عن نوع أي عقار من عقار الأجانب يباع وموقعه ومقدار قيمته وما يثبت ملكيته للأجانب لتحصيل الرسم المقرر على ضوء ذلك. فلاعتماد ذلك وتعميمه على الجهات التابعة لكم)

132- تفسير المادة ثالثا من نظام تملك نظام تملك غير السعوديين للعقار(2)

"إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 18994 في 1390/10/17 هـ ورقم 23147 في 1390/12/27 هـ بشأن طلب وزارة الخارجية تفسير المادة الثالثة فقرة (أ) من نظام تملك غير السعوديين للعقار. وبعد الإطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم 175 في 1392/10/29 هـ المتضمنة أنه بعد دراسة الموضوع من قبل شعبة المستشارين اتخذت فيه مذكرتها رقم (4) في 1391/1/3 هـ أنه بعد صدور نظم تملك غير السعوديين للعقار في المملكة بالمرسوم الملكي رقم م/22 في 1390/7/12 هـ طلب سفارة اليابان السماح لها بشراء أرض في جدة بقصد بناء مكتب للسفارة ومنزل للسفير عليها كما طلبت سفارة سويسرا السماح لها بشراء الأرض والعمارة التي يقيم فيها القائم بالأعمال السويسري. وتستفسر وزارة الخارجية (عما إذا كان السماح بتملك المقر ينصب بالتالي على تلك الأرض أم إن التملك للمقر فقط . والأرض إما أن تكون (تحكر) لسنوات معينة بأجر يدفع سنويا أو بقيمة تدفع مرة واحدة وتنتهي ملكية الأرض في سنوات محددة). وقد نصت المادتان الثانية والثالثة (فقرة / أ) من النظام المذكور على ما يلي:

أولا: لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار واقع داخل المملكة العربية السعودية في غير الحالات المنصوص عليها في هذا النظام.

ثانيا: استثناء عن الخطر المنصوص عليه في المادة الثانية يجوز لغير السعودي تملك العقار في الحالات الآتية: يجوز على أساس المعاملة بالمثل للمثاليات الدبلوماسية تملك المقر للمثلية أو مقر السكني لرئيسها كما يجوز للهيئات الدولية في حدود ما تقضي به تلك الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها وذلك كله شرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية. وحيث أن نصوص النظام قد أطلقت كلمة العقار بدون تخصيص وحيث أن

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 4/1874/م في 1384/7/27هـ.

(2) قرر مجلس الوزراء الموقر بقراره رقم 74 وتاريخ 1393/1/29 هـ

الأرض عقار بالطبيعة. وحيث إن النظام أجاز للمثاليات الدبلوماسية تملك المقر عموما دون أن يقصر ذلك على البناء فقط فإنه يجوز للمثاليات الدبلوماسية تملك المقر الرسمي للمثلية أو مقر السكني لرئيسها أرضا وبناء بعد توافر الشرطين المنصوص عليهما في المادة الثالثة (فقرة / أ) وهي المعاملة بالمثل والحصول على ترخيص من وزير الخارجية. وتؤيد لجنة الأنظمة ما جاء بمذكرة شعبة المستشارين المشار إليها. يقـرر ما يلي:

يجوز للممثليات الدبلوماسية تملك المقر الرسمي للمثلية أو مقر السكن لرئيسها أرضا وبناءها بعد توافر الشرطين المنصوص عليهما في المادة الثالثة (فقرة / أ) وهي المعاملة بالمثل والحصول على ترخيص من وزير الخارجية ولما ذكر حرر".

133- الاستثناءات الواردة في نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة[1]

"إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء المتعلقة بما رفعته وزارة الداخلية حول الاستثناءات الواردة في نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة. وبعد الإطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي أنه بعد الإطلاع على محضر الاجتماع رقم 126 في 1393/5/16 هـ المكون من مندوب وكالة وزارة الداخلية ومستشار وزارة المالية والاقتصاد الوطني ومستشاري مجلس الوزراء المتضمن أنه بعد دراسة موضوع الاستثناءات الواردة في نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة على ضوء المحضر المرفق بخطاب سمو وزير الداخلية رقم 3/4339/ق وتاريخ 1392/7/14 هـ والمعد من قبل وكلاء وزارة الداخلية لشئون البلديات ووزارة الزراعة والمياه ووزارة الخارجية ووزارة التجارة والصناعة بناءا على مضمون الأمر السامي رقم 1392/1/284 هـ. وبعد الإطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم 22 في 1390/7/12 هـ وعلى الاستثناءات الواردة في المادة 3 منه بما فيها الفقرة (د) وعلى المحضر المشار إليه وجد أن المحضر المذكور قد احتوى على وضع ضوابط يمكن عند اتخاذها إن تحقيق الهدف المقصود من النظام . وبحث المجتمعون الإدارة اللازمة لوضع هذه الضوابط بمعنى هل يلزم إصدار مرسوم يتضمن هذه الضوابط أم يلزم قرار من مجلس الوزراء أم يكتفي بقرار من الوزير المختص؟ ولما كان النظام قد علق ملكية الأجنبي للعقار على صدور ترخيص أو اقتراح من وزير يعقبه موافقة ملكية فإنه يحسن أن تصدر هذه الضوابط بقرار من الوزير المختص على أنه لما كانت وزارة الداخلية ذات صلة دائما بموضوع الملكية فإن المجتمعين يوصون بأنه في الحالات التي يصدر الترخيص بالتملك فيها من وزير التجارة والصناعة يكون ذلك بعد التشاور مع وزير الداخلية أسوة بما نص عليه النظام في الفقرة (ب) من المادة 3 في حالة الاقتراح من وزير الزراعة والمياه لتملك الأراضي البور، ويكفي في ذلك إصدار قرار من مجلس الوزراء ينص على ذلك. وقد راجع المجتمعون الضوابط الواردة في محضر وكلاء الوزارات من الناحية الموضوعية وتبينوا وجاهة معظم هذه الضوابط ولكنهم لا يرون أن تصدر هذه الضوابط بقرار من مجلس الوزراء ويكفي أن تصدر بقرار من الوزير المختص إذ هو صاحب الحق في الاقتراح بالتملك أو الترخيص به وعليه أن يضع الضوابط التي يراها مناسبة حسب الظروف. أما اقتراح وكيل وزارة الخارجية المتضمن إلغاء الفقرة (د) من المادة 3 من نظام تملك غير السعوديين وإبقاء حق منح الأجنبي تملك عقار لسكنه الخاص منحة ملكية من المقام السامي فإن المجتمعين يرون أن هذا الاقتراح يؤدي في النهاية إلى ما تنص عليه الفقرة التي اقترح إلغاءها إذا أن الأمر في النهاية وفقا لهذه الفقرة يعود لرأي جلالة الملك المعظم. هذا وقد ورد في نهاية محضر لجنة الوكلاء اقتراح بإضافة مادة إلى النظام تتضمن الحكم الذي يتبع في حالة زوال الغرض الذي صدر من أجله التصريح بالتملك ويبدي المجتمعون في هذا الشأن إن زوال الغرض يتعلق بالاستثمار في حالة الشركات وإذا زال الغرض في هذه الحالة وجب تصفية الشركة والتصفية تقتضي التصرف في الملكية وإذا يكون البيع أمرا واقعا دون الحاجة بالنص عليه إما إذا كان قد رخص بالملكية للفرد لسكنه أو للاستغلال وأصبح غير مرغوب فان طبيعة الأمور ستلزمه بالتصرف في ملكه . أما إذا رؤى إجبار مثل هذا الشخص على بيع عقاره خلال مدة معينة فإن الأمر يقتضي استصدار مرسوم بإضافة مادة إلى النظام تنص على هذه القاعدة. يقـرر:

أنه في الحالات التي يصدر الترخيص بالتملك فيها من وزير التجارة والصناعة يكون ذلك بعد التشاور مع سمو وزير الداخلية. ولما ذكر حرر".

134- لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية[2]

"إن وزير الدولة للشئون الداخلية: بناء على الفقرة (د) من المادة 3 من نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية. وبناء على قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 542 في 1394/4/23 هـ. وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

---

(1) قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 542 وتاريخ 1394/4/23 هـ

(2) قرار وزير الدولة للشئون الداخلية رقم 1678 وتاريخ 1395/4/30 هـ

المادة الأولى(1):

تشكل في وزارة الداخلية لجنة تسمى "لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة" تتألف من:

1. وكيل وزارة الداخلية.	رئيسا
2. وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية لشئون التخطيط	عضوا.
3. وكيل وزارة الصناعة والكهرباء لشؤن الصناعة	عضوا

مهمتهما دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة من أجل السكن الخاص والاستثمار على ضوء نصوص مواد نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة.

المادة الثانية:

تقترح اللجنة بقرارات ترفعها إلينا السماح لغير السعودي بتملك العقار للسكن الخاص والمساحة التي يسمح له بتملكها أو عدم السماح له بالتملك على ضوء الضوابط التالية:

1. المدة التي قضاها طالب التملك في المملكة.
2. مؤهلاته، وخبراته العملية ومدى الحاجة إليها والاستفادة منها.
3. موقع العقار وبعده وقربه من الحدود.
4. تأثير مصالح المواطنين بتملك غير السعودي في موقع معين بالذات بالنسبة لبعض الاعتبارات الاجتماعية وغيرها.
5. تأثير عوامل العرض والطلب على التملك.
6. مقتضيات الأمن.
7. ما يتمتع به السعودي في بلد طالب التملك من حقوق خاصة بالتملك.
8. دخل طالب التملك ومصدر رزقه وعدد أفراد عائلته وتوفر القدرة المالية الذاتية لديه.

المادة الثالثة:

تقترح اللجنة بقرارات ترفعها إلينا السماح لغير السعودي بتملك العقار لاستثماره والمساحة التي يسمح له بتملكها، أو عدم السماح له بالتملك بعد أخذ موافقة من وزارة التجارة والصناعة على ذلك وفق أحكام نظام استثمار رأس المال الأجنبي.

المادة الرابعة:

يعين وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات بقرار منه سكرتير اللجنة ممن يتوسم فيهم المقدرة والكفاءة من موظفي وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات
الإدارة القانونية

قرار رقم 4/2551 تاريخ: 1395/6/15 هـ

أن وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات. بناء على الفقرة (د) من المادة الثلثة من نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية. وبناء على قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (542) في 1394/4/23 هـ. وبناء على المادتين الأولى والرابعة من قرار صاحب السمو الملكي وزير الدولة للشئون الداخلية رقم (1678) في 1395/4/30 هـ .

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

1- تعيين المهندس عمر عبد الله قاضي مدير عام تخطيط المدن (مرتبة 11) مندوبا عن وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات في لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة.
2- على المذكور تكليف شخص من موظفي الإدارة العامة لتخطيط المدن ممن يتوسم فيهم المقدرة والكفاءة للقيام بأعمال سكرتارية اللجنة .
3- تعطي وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة التجارة والصناعة صورة من قرارنا هذا مع نسخة من قرار صاحب السمو الملكي وزير الدولة للشئون الداخلية رقم (1678) في 1395/4/30 هـ لاعتماد تعيين مندوبين عنهما في اللجنة لا تقل مرتبة كل منهما عن المرتبة الحادية عشر.

وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات، عبد الله السديري

المادة الخامسة:

للجنة أن تضع وتعد البيانات والنماذج وكل ما ترى أنه يساعدها على القيام بالمهمة الموكولة إليها.

---

(1) عدلت بموجب قرار سمو وزير الداخلية رقم 2094 في 1396/11/22هـ. وكانت قبل التعديل كما يلي: تشكل في وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات لجنة تسمى لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة تتألف من:

وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات،	رئيسا
مندوب عن وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات لا تقل مرتبته عن المرتبة الحادية عشر،	عضوا
مندوب عن وكالة وزارة المالية والاقتصاد الوطني لا تقل مرتبته عن مرتبته عن المرتبة الحادية عشر،	عضوا
مندوب عن وزارة التجارة والصناعة لا تقل مرتبته عن المرتبة الحادية عشر،	عضوا.

المادة السادسة:

للجنة من أجل أداء مهمتها الاجتماع مرة كل شهر على الأقل أو كلما رأت ضرورة لذلك حسب حجم وكثافة العمل لديها.

المادة السابعة:

يبلغ هذا القرار للجهات المعنية لاعتماد مضمونه".

135- مدير عام تخطيط المدن عضو بلجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين(1)

ان وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات، بناء على الفقرة "د" من المادة الثالثة من نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية. وبناء على قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 542 في 1394/4/23هـ. وبناء على المادتين الاولى والرابعة من قرار صاحب السمو الملكي وزير الدولة للشؤون الداخلية رقم 1678 في 1395/4/30هـ. وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

1. تعيين المهندس عمر عبدالله قاضي مدير عام تخطيط المدن (مرتبة 11) مندوبا عن وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات في لجنة دراسة طلبات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة.
2. على المذكور تكليف شخص من موظفي الادارة العامة لتخطيط المدن ممن يتوسم فيهم المقدرة والكفاءة للقيام باعمال سكرتارية اللجنة.
3. تعطى وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة التجارة والصناعة صورة من قرارانا هذا مع نسخة من قرار صاحب السمو وزير الدولة للشئون الداخلية رقم 1678 في 1395/4/30هـ لاعتماد تعيين مندوبين عنهما في اللجنة لا تقل مرتبة كل منهما عن المرتبة الحادية عشر.

136- مخالفة نظام تملك غير السعوديين(2)

"ظهر من استقراء أنظمة وتعليمات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة منذ أن صدرتِ أول قاعدة تنظم تملك غير السعوديين، حتى النظام المعمول به ألان والصادرة بالمرسوم الملكي رقم م22 في عام 1390 هـ. أن الأصل عدم جواز تملك غير السعودي للعقار بأي طريق غير الميراث، وقد يرد استثناء على هذا الأصل محدد ضيق مقرون بضوابط وشروط، أهمها أن يصدر موافقة مسبقة على جواز التملك بعد توفر الشروط والضوابط التي حددها النظام. ومن ثم فإن أي تملك لا يستند على موافقة مسبقة يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله. وإذا ظهر أن الأجنبي تملك مع علمه بعدم جواز ذلك فإن التملك باطل، ويقتضي إعادة النظر في إقامته في المملكة. حيث خالف قاعدة آمرة.

أما إذا تستر سعودي على أجنبي وتملك الأجنبي عقارا باسم سعودي، فهذا فيه مخالفتان: الأول التستر، والثانية: التملك بدون إذن، ومن هذه حالته يعرض عن السعودي المتستر والأجنبي المتستر عليه لتقرير العقوبة اللازمة مع بطلان التملك. لكل ما سلف يقتضي اعتماد ما يلي:

1. لا يجوز إطلاقا أن يتملك غير السعودي عقارا في المملكة إلا بعد صدور موافقة مسبقة من صاحب الصلاحية ووفق الشروط والضوابط التي رسمها النظام.
2. يعتبر تملك غير السعودي للعقار بدون موافقة مستوفيه كافة شرائطها باطلا ويعاد النظر في إقامة الأجنبي المشتري حيث خالف أنظمة المملكة.
3. إذا تملك غير السعودي عقارا باسم سعودي فالتملك باطل ويعرض لنا عن السعودي والأجنبي للنظر في عقابهم".

137- الإعلان عن حظر تملك الأجانب للعقار(3)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية الموجه لصاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض رقم 29/س/1797 في 1396/8/19هـ وفيما يلي النص بعد المقدمة:

---

(1) قرار وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات ، عبدالله السديري رقم 4/2551 في 1395/6/15هـ.

(2) تعميم صاحب السمو الملكي وزير الدولة للشئون الداخلية برقم 3س/10536 تاريخ 1395/8/23 هـ

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/192/ت في 1396/10/3هـ.

"إشارة إلى خطاب سموكم رقم 3/ص/1371 في 1396/7/23هـ المبني على خطابنا التعميمي رقم 29/س/1201 وتاريخ 1396/5/26هـ بشأن ما لاحظته الجهات المختصة بالوزارة من قيام بعض المؤسسات العقارية ببيع الأراضي والعقارات على بعض الأجانب الذين لا يحق لهم تملك أراضٍ وشراء عقارات مما أدى إلى ارتفاع في أسعارها. ورغبتنا أخذ التعهد على جميع أصحاب المؤسسات والمكاتب العقارية بعدم تمكين الأجانب من البيع والشراء والمساهمة في كافة أنواع العقارات والأراضي. وإشارتكم إلى أن هذه الظاهرة المضرة باقتصاد البلاد انتشرت بين كثير ممن يتعاملون في بيع وشراء العقارات من المؤسسات وشركات وأفراد ورأى سموكم بأن يعلن حظر تعامل وتملك الأجانب في العقارات بواسطة وسائل الإعلام في المملكة وذلك أجدى ليكون الجميع على علم به. لذا نرغب إحاطة سموكم بموافقتنا على ذلك بالإضافة إلى تنفيذ ما جاء بتعميمنا سالف الذكر، ولقد زود معالي وزير الإعلام بصورة من خطابنا هذا والجهات الأخرى ذات العلاقة.ولسموكم تحياتنا.اهـ". نرغب الإحاطة واعتماد موجبه).

138- حالة بيع عقار الأجنبي من قبل بيت المال(1)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 1194 في 1398/8/28هـ ومشفوعه قرار مجلس الوزراء رقم 477 وتاريخ 1398/8/5هـ المتضمن الإشارة إلى النزاع الحاصل بين...... و....... على الأرض المبيعة على الأول وما ارتأته وزارة الداخلية من أن تباع الأرض من قبل بيت المال بالمحكمة في المزاد العلني ويدفع للمشتري الثمن الذي دفعه للبائع والباقي يودع في خزينة الدولة وقد صدر قرار مجلس الوزراء المشار إليه بما يلي:

1- تباع الأرض المذكورة من قبل بيت المال بالمحكمة في المزاد العلني ويعاد للمشتري المبلغ الذي دفعه للبائع ويودع الباقي من ثمن الأرض في خزينة الدولة.

2- تعتبر هذه قاعدة في الحالات المماثلة.

وحيث إن وزارة الداخلية عممت ذلك في حينه بالخطاب رقم 27244 في 1398/8/29هـ عليه اعتمدوا في حال تملك غير سعودي للعقار في المملكة بغير طريق الإرث بعد صدور نظام تملك غير السعوديين عام 1390هـ بدون إذن بيع العقار في المزاد العلني عن طريق بيت المال بالمحكمة ويعاد للمشتري الثمن الذي دفعه للبائع، والباقي يودع في خزينة الدولة، مع ملاحظة أنه لا يجوز مطلقاً تملك العقار في الحرمين الشريفين بغير طريق الإرث حتى ولو لأبناء الخليج وتطبق في حقهم هذه القاعدة).

139- تملك البعثات الدبلوماسية للعقار لغرض غير المقر الرسمي وسكن الرئيس(2)

بعد: (فقد وردنا صورة خطاب وزارة الخارجية رقم 593/2/2/39 في 1399/2/10هـ الموجه أصله إلى سفارة جمهورية نيجريا الفدرالية بجدة ونصه بعد المقدمة:

"بالإشارة إلى مذكرتها رقم 78/296 وتاريخ 1978/8/19م بشأن طلبها الموافقة على تسجيل ملكيتها للدار التي اشترتها من المواطنة .... لاتخاذها مقراً لسكن البعثة الطبية ولحفظ الأدوية والعقاقير الخاصة بالحجاج النيجريين. تتشرف الوزارة بإخبارها أن الفقرة(أ) من المادة 3 من نظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم 27 وتاريخ 1390/7/12هـ المرفقة صورته قد نصت على جواز تملك الممثلية للعقار شريطة أن يكون مقراً رسمياً لها أو لسكن رئيسها فقط. وعلى أساس المعاملة بالمثل وليس لسكن تلك البعثة أو للغرض الذي نوهت عنه السفارة الموقرة ومنه يتضح أن حق التملك قد أصبح مقيداً ومشروطاً لغاية معينة ومحددة لا يمكن تجاوزها أو الخروج عليها. وكان بود الوزارة أن تحقق رغبة السفارة المحترمة لولا أن النظام المشار إليه لا يساعدها على تحقيق هذه الرغبة ولذلك إذا لم يكن لدى السفارة المحترمة النية في تغيير نوعية استعمال العقار المشار إليه بما يتفق ومتطلبات النظام فإنه لا مناص من فسخ عقد الشراء." للإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم).

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 477 وتاريخ 1398/8/5هـ المعمم بوزارة العدل برقم 13/47/ت في 1401/4/3هـ

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/29/ت في 1399/3/2هـ.

140- قواعد تنظيم صكوك المنح السامية التي يتوفى أصحابها قبل إخراجها ويكون بعض ورثتهم أجانب(1)

وبعد:(نبلغكم بأدناه نص خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء رقم 344/4/م في 1405/3/9هـ. الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية ونصه بعد المقدمة: "نشير للأمر رقم 28651 في 1402/12/5هـ الموجه لسموكم والمعطى لوزارة العدل ووزارة الشئون البلدية والقروية نسخة منه بشأن كيفية تسجيل صكوك المنح باسم ورثة الممنوح إذا كان فيهم أجنبي القاضي بالموافقة على ما يأتي:

1. أن صكوك المنح السامية التي يتوفى أصحابها قبل إخراجها ويكون بعض ورثة المتوفى سعوديين وبعضهم أجانب تسجل باسم الورثة سعوديين وأجانب حسب أنصبتهم من الميراث وذلك بعد تصفية تركة المتوفى وسداد ديونه.
2. أن تلك الصكوك لا تسجل باسم المورث المتوفى لأنه قد انقطعت صلته بالحياة وآلت تركته إلى ورثته
3. أن الورثة الأجانب لا يجبرون على بيع الأنصبة التي تسجل باسمهم في صكوك المنح السامية التي يتوفى أصحابها قبل إخراجها

كما نشير لأمرنا رقم 28963 في 1403/12/24هـ الموجه لمعالي وزير العدل والمعطى لكم ولوزارة الشئون البلدية والقروية نسخة منه القاضي بإيقاف العمل بما تضمنه الأمر رقم 28651 في 1402/12/5هـ المشار إليه وإحالة الموضوع إلى اللجنة المشكلة لدراسة مشروع نظام الإجراءات القضائية لإبداء رأيها حياله، ونبعث لكم برفقه نسخة خطاب وزارة العدل رقم 989/1/18 في 1404/10/26هـ المتضمن أن هذه اللجنة درست الموضوع وأعدت محضرها المرفق الذي رأت فيه أن العمل بمقتضى الأمر رقم 28651 في 1402/12/5هـ. كاف على أن يطبق ولو قبل تصفية التركة وسداد الديون وذلك لتسهيل التصرف في العقار فيما يحقق مصلحة الورثة، ومن المعلوم أنه إذا كان قد تعلق بهذه الأرض حق غير الإرث فهو مقدم عليه ولموافقتنا على ذلك، نرغب إليكم العمل بموجبه وقد أعطينا الجهات المعنية نسخة من أمرنا هذا للاعتماد فأكملوا ما يلزم. للإطلاع واعتماد موجبه).

141- حالات تملك الأجانب قبل صدور النظام(2)

وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص قرار مجلس الوزراء رقم 300 في 1403/12/26هـ الوارد لهذه الوزارة صورته رفق صورة خطاب ديوان رئاسة مجلس الوزراء الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية ب رقم 2028/4/ر في 1404/2/10هـ.النص "أن مجلس الوزراء. بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء ب رقم 18822 في 1392/9/19هـ و رقم 3650 في 1394/2/15هـ المشتملة علي الخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية ب رقم 395/س في 1392/9/1هـ وعلى خطاب سمو نائب وزير الداخلية رقم وب/ص/51/س في 1394/2/6هـ بشأن موضوع الأجانب الذين تملكوا عقارات خارج منطقة الحجاز قبل صدور نظام تمليك غير السعوديين للعقارات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 في 1390/7/12هـ. وبعد الإطلاع على المحضر المرفق رقم 29 في 1401/3/6هـ المتخذ من كل من معالي وزير الدولة وعضو مجلس الوزراء الدكتورمحمد الملحم ومعالي رئيس شعبة الخبراء في الموضوع. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 69 في 1403/11/29هـ. يقرر ما يلي:

أولا : تقوم وزارة الداخلية بحصر شامل لجميع حالات تملك غير السعوديين للعقار سواء في منطقة الحجاز خارج حدود حرمي مكة المكرمة والمدينة المنورة أو في غيرها من مناطق المملكة قبل صدور نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 وتاريخ 1390/7/12هـ.

ثانيا : رفع هذه الحالات إلى مجلس الوزراء للنظر فيها ووضع حل شامل لها مراعاً فيه اعتبار عدم ملاءمة التفرقة بين ما هو خارج حدود حرمي مكة المكرمة والمدينة المنورة من منطقة الحجاز وبين سائر مناطق المملكة."

---

(1) الأمر السامي رقم 28651 في 1402/12/5هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 165/12/ت في 1405/9/7هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 44/12/ت في 1404/3/9هـ.

142- إدارة ممتلكات الغائبين والأجانب من اختصاص مصلحة أملاك الدولة(1)

"أود الإحاطة بأن وزارة المالية والاقتصاد الوطني تتولى مسئولية الحفاظ على أمالك الغيب والأجانب وإدارتها وصيانتها وتأجيرها وحفظ غلتها ثم إعادتها بعد ذلك لأصحابها أو ورثتهم الشرعيين متى عادوا للبلاد وأثبتوا استحقاقهم لها بالوجه الشرعي وذلك طبقا لمقتضيات الأمر السامي الكريم رقم 6162 في1368/8/17هـ الذي خولها ذلك الحق وأن غالبية هذه العقارات ترتدها من إدارات بيوت المال لكونها مملوكة أصلا لمتوفين مجهولي الورثة أو غائبين. وقد جرى العمل خلال السنوات الماضية على أن تقوم المحاكم وإدارات بيوت المل لديكم بإحالة العقارات العائدة لغيب أو مجهولي الورثة إلى الماليات أو فروع أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني ولكن لوحظ خلال السنوات الأخيرة أن بيوت المال قد توقفت تقريبا عن إحالة هذه العقارات لوزارة المالية .

وحيث أن مصلحة أملاك الدولة بوزارة المالية يمكنها أن تتولى عملية المحافظة على تلك العقارات واستغلالها وصيانتها وتأجيرها وحفظ غلتها بشكل مناسب حتى تسلك لأصحابها ذلك تنفيذا للأمر السامي المذكور أعلاه .

لذلك فقد يرى معاليكم ملاءمة التأكيد على المحاكم الشرعية وإدارات بيوت المال بتوريد ما هو موجود لديها من هذه العقارات أو ما سيردها مستقبلا إلى فروع أملاك الدولة أو الماليات التابعة لوزارة المالية.ولكم تحياتي"

143- عقارات الغائب ومجهولي الورثة(2)

... فإلحاقاً لتعميم هذه الوزارة رقم 166/12/ت في 1405/9/7هـ بشأن التأكيد على المحاكم وإدارات بيوت المال بتوريد ما هو موجود لديها من العقارات العائدة لغيب أو مجهولي الورثة إلى الماليات أو فروع أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني. فقد تلقينا خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 5747/5 في 1412/8/13هـ ونصه ما يلي:

"أود الإحاطة بأن هذه الوزارة بموجب الأمر السامي رقم 6662 في 1368/8/17هـ هي الجهة المستأمنة على أملاك الغائبين والأجانب من حيث المحافظة عليها وبيعها وتأجيرها وصيانتها وحفظ غلتها حتى عودة أصحابها الشرعيين مع استيفاء 10% من قيمة ما يباع من هذه الأملاك لصالح الخزينة بموجب ما نص عليه الأمر السامي رقم 149 في 1377/11/25هـ وبناء عليه قامت وزارة العدل مشكورة بإصدار تعميم على جميع فروعها ب رقم /12/166ت في 1405/9/7هـ يتضمن عدم إفراغ مثل هذه العقارات إلا بعد التنسيق مع وزارة المالية والاقتصاد الوطني لغرض التأكد من استيفاء حق الخزينة 10%من قيمة العقار.غير أن الملاحظ أن بعض الجهات المعنية بتطبيق ذلك التعميم لم تقم بتنفيذه على الوجه المطلوب فعلى سبيل المثال قامت محكمة نجران بإفراغ عقار اشتراه المواطن/......... من شخص غير سعودي بمبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال وصدر بذلك الصك رقم 1/31 في 1411/7/27هـ دون أن تستوفى النسبة المئوية المنصوص عليها ومن أجل أن يوضع الأمر السامي موضع التنفيذ فإنني آمل أن تصدر توجيهات معاليكم للمحاكم وكتاب العدل بعدم إفراغ أي عقار أو تصديق وثائق عقارية تخص أملاك أجانب إلا بعد التنسيق مع فروع هذه الوزارة".

---

(1) خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 2355/5 وتاريخ 1405/8/7هـ الموجه لوزارة العدل.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/105 في 1412/8/28هـ.

2- نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 8/288 في 1421/4/6هـ المشتملة على مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
وبعد الاطلاع على قرار المجلس الاقتصادي الاعلى رقم 2 في 1421/1/20هـ.
وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم 3/2 في 1421/3/11هـ وبعد الاطلاع على مذكرة هيئة الخبراء رقم 101 في 1421/4/7هـ يقرر: الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك بالصيغة المرفقة بهذا. وقد اعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا. رئيس مجلس الوزراء.

المادة الأولى:

أ- يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص. كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام.

ب- إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو أراض لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضا وبناءً عن ثلاثين مليون ريال ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ. كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته.

من نظام الاستثمار الاجنبي.الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/1 و تاريخ 1421/1/5 هـ

المادة الثامنة :
يجوز للمنشأة الأجنبية المرخص لها بموجب هذا النظام تملك العقارات اللازمة في حدود الحاجة لمزاولة النشاط المرخص أو لغرض سكن كل العاملين بها أو بعضهم وذلك وفقاً لأحكام تملك غير السعوديين للعقار

من اللائحة التنفيذية لنظام الاستثمار الاجنبي.الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/1 و تاريخ 1421/1/5 هـ

ثالثاً : المزايا والحوافز والضمانات.
المادة الخامسة:
تتمتع منشآت الاستثمار الأجنبي بالمزايا والحوافز والضمانات التي تتمتع بها المنشآت الوطنية ومنها على سبيل المثال:
1- ...
2- تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط المرخص أو لسكنه أو لسكن العاملين لديه وفقاً لأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 1421/4/17هـ.

المادة الثانية:

يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية.

من نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/1/15هـ

المادة الثالثة: مفهوم الإقامة
أ - يعد الشخص الطبيعي مقيماً في المملكة في السنة الضريبية إذا توافر فيه أي من الشرطين الآتيين:
1 - أن يكون له مسكن دائم في المملكة ، وأن يقيم في المملكة لمدة لا تقل في مجموعها عن ثلاثين (30) يوماً في السنة الضريبية.
2- أن يقيم في المملكة لمدة لا تقل عن مائة وثلاثة وثمانين (183) يوماً في السنة الضريبية.
لأغراض هذه الفقرة ، تعد الإقامة في المملكة لجزء من اليوم إقامة ليوم كامل، ولا تعد إقامة شخص في المملكة وهو في حالة عبور بين نقطتين خارجها (ترانزيت).
ب - تعد الشركة مقيمة في المملكة خلال السنة الضريبية إذا توافر فيها أي من الشرطين الآتيين:
1- أن تكون منشأة وفقاً لنظام الشركات.
2- أن تقع إدارتها الرئيسة في المملكة.

المادة الثالثة:

يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممثليات الأجنبية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية.

المادة الرابعة:

يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء - في غير الحالات السابقة - تملك العقار للسكن الخاص.

المادة الخامسة(2):

لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الموقوف. على أنه يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار

---

(1) المرسوم الملكي رقم م/15 في 1421/4/17 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 89 وتاريخ: 1421/4/8 هـ. نشر بجريدة ام القرى عدد 3806.

(2) أقر مجلس الشورى خلال جلسته العادية الحادية والسبعين التي عقدها بتاريخ 4 صفر 1426 الموافق 14 مارس 2005م تعديلا على المادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستئجاره بحيث تكون مناسبة لوضع المدينتين المقدستين مكة المكرمة والمدينة المنورة .

العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة.

المادة الخامسة "بعد التعديل":

"لا يجوز لغير السعوديين بأي طريقة غير الميراث اكتساب حق الملكية او حق الإرتفاق او الإنتفاع على عقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية اذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقا للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية ويشرط ان ينص في الوقف على ان يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الموقوف على ان يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد على عشر سنوات قابلة للتجديد لمدة او مدد مماثلة"

المادة السادسة:

يحظر على كتاب العدل أو أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام.

المادة السابعة:

لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي:

أ- حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار.

ب- المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

ج - اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث.

د- الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع.

المادة الثامنة:

يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/22 والتاريخ 1390/7/12هـ.

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.

المستندات المطلوب إرفاقها:

1- صورة من جواز السفر الحالي مع صورة من جواز السفر المثبت للدخول لاول مرة للمملكة.

2- صورة من الإقامة سارية المفعول

3- صورة من شهادة ميلاد الأولاد المولودين في المملكة.

4- تعريف من العمل يوضح مقدار دخله وانه حسن السيرة والسلوك.

5- صحيفته الحالة الجنائية موضحا فيها إذا كان لطالب التملك سوابق من عدمه على ان تكون حديثة ومعاصرة للطلب من الأدلة الجنائية على مستوى المملكة.

6- إرفاق محاضر التحري عن سيرة المذكور وسلوكه من الجهات الأمنية (الشرطة، المباحث، الاستخبارات) ومرئياتها حيال الطلب.

7- صورة من صك العقار المراد تملكه.

8- عمل كروكي للعقار يوضح فيه سعة الشوارع المجاورة وأسماؤها ورقم المنزل مع ربطه بأقرب نقطة واضحة في الحي.

9- مشهد موقع من لجنة مكونة من الإمارة والمحكمة والبلدية بان العقار خارج حدود مدينتي مكة المكرمة أو المدينة المنورة إذا كان العقار المطلوب تملكه يقع في مكة المكرمة أو المدينة المنورة.

المملكة العربية السعودية

وزارة الداخلية

الادارة العامة للحقوق

الاراضي والعقارات

استمارة طلب

تملك غير السعوديين لعقار

لغرض السكن الخاص

الشروط التي يجب على الإمارة مراعاتها:

1- التأكد من صحة البيانات التي يقدمها طالب التملك عند تعبئة الاستمارة.

2- التثبت من كون العقار المراد تملكه خارج مدينتي مكة المكرمة أو المدينة المنورة طبقا للمادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار.

3- التأكد من كون العقار المراد تملكه للسكن الخاص وليس لغرض آخر.

4- ضرورة مطابقة صور الوثائق على أصولها وختمها بما يفيد ذلك من قبل الموظف المختص مع تدوين اسمه وتوقيعه.

5- ان تكون التحريات عن سيرة وسلوك طالب التملك من الجهات الأمنية (الشرطة، المباحث، الاستخبارات) مدعمة بمرائياتها في طلب التملك.

اتعهد بان هذه المعلومات صحيحة واكون عرضة لطائلة الجزاء في حالة عدم صحتها:

الاسم: .... التوقيع: .... التاريخ: ....

اقر انا الموظف المختص بان المعلومات المدونة اعلاه تم تدوينها وتوقيعها امامي وتمت مطابقتها على اصولها بمعرفتي.

اسم الموظف: .... جهة العمل: ....

الختم التاريخ توقيعه

راي مدير شرطة المنطقة (او رأي المحافظ إذا كان العقار خارج المدن الرئيسة) في طلب المذكور يشار فيه الي سيرة المذكور وسلوكه وما عليه من ملاحظات أو سوابق من عدمه:

الرأي: ....

....

مدير شرطة منطقة: ....

أو محافظ: ....

الاسم : .... التوقيع: ....

التاريخ: .... الختم

رأي امير المنطقة في طلب التملك ومبررات الرأي:

( ) تاييد الطلب.

( ) عدم تأييد الطلب.

مبررات ذلك: ....

-1 ....

-2 ....

-3 ....

امير منطقة:

الختم الاسم:

التوقيع:

معلومات شخصية

الاسم الرباعي: .... الجنسية: .... الديانة: ....
اسم الام: .... جنسيتها: ....
رقم الجواز: .... تاريخ الاصدار: .... مصدره: ....
مكان الميلاد: .... تاريخ الميلاد: .... دولة الميلاد: ....
رقم الاقامة: .... تاريخ الاصدار: .... مصدرها: ......
تاريخ الانتهاء: .... مكان الاقامة: .... اسم المدينة: ....
اسم الحي: .... اسم الشارع: .... رقم المنزل:..............
مدة الاقامة في هذا السكن: ....
رقم الهاتف: .... ص. ب: .... الرمز : .... المدينة: ....
تاريخ القدوم لاول مرة .... الغرض من القدوم: ....
مجموع مدة الاقامة في المملكة: .... ( ) مستمرة، ( ) متقطعة.
المهنة: .... مكان العمل: ....
اخر مؤهل حصل عليه طالب التملك: ....
مقدار الدخل السنوي: ....
مصادر الدخل: ....
الوضع الاجتماعي: ..( ) اعزب، ( ) متزوج.
اسم الزوجة: 1- .... الجنسية: ....
2- .... الجنسية: ....
3- .... الجنسية: ....
4- .... الجنسية: ....

عدد افراد العائلة المقيمين مع طلب التملك موضحا الاسم وتاريخ الميلاد ومكانة وصلة القرابة.

عدد	الاسم	تاريخ الميلاد	مكان الميلاد	صلة القرابة
....	....	....	....	....
		....	....	....
		....	....	....
		....	....	....

معلومات عن العقار المراد تملكه

نوع العقار: ( ) عمارة، ( ) فيلا، ( ) شقة، ( ) بيت شعبي، ( ) غير ذلك حدد: ...
عدد الوحدات السكنية فيه: .... مسلحة الأرض: ....
الغرض من التملك: ....
موقع العقار/ اسم المدينة: .... اسم الحي: ....
اسم الشارع: .... رقم المنزل: ....
هل تسكن في العقار الان: .... مدة سكنك بالعقار: ....
اسم مالكه الحالي: .... رقم الصك: .... تاريخه: .... مصدره: ....
هل تملك عقارا او مزرعة في هذه المدينة او غيرها داخل المملكة غير العقار المطلوب تملكه؟
( ) نعم، ( ) لا.
إذا كان الجواب بنعم فحدد: موقع العقار .... اسم المدينة او القرية: ....
اسم الحي او المكان: .... اسم الشارع: .... رقم القطعة: ....
نوع العقار: ( ) عمارة، ( ) فيلا، ( ) شقة، ( ) بيت شعبي، ( ) غير ذلك حدد: ....
سبب التملك: ( ) شراء، ( ) هبة، ( ) ارث، ( ) غير ذلك حدد: ....
رقم الصك: .... تاريخه.............. مصدره: ....
مساحة العقار: .... عدد الوحدات السكنية فيه: ....
هل تملك دون الحصول على اذن عقارا او مزرعة في هذه المدينة او غيرها داخل المملكة؟
( ) نعم، ( ) لا،.
إذا كان الجواب بنعم فحدد: موقع العقار .... اسم المدينة او القرية: ....
اسم الحي او المكان: .... اسم الشارع: .... رقم القطعة: ....
نوع العقار ( ) عمارة، ( ) فيلا، ( ) شقة، ( ) بيت شعبي، ( ) غير ذلك حدد: ....
سبب التملك: ( ) شراء، ( ) هبة، ( ) ارث، ( ) غير ذلك: ....
رقم الصك: .... تاريخه: .... مصدره: ....
مساحة العقار: .... عدد الوحدات السكنية فيه: ....
هل انت شريك لاحد في عقار او مزرعة في هذه المدينة او غيرها داخل المملكة؟
( ) نعم، ( ) لا.
إذا كان الجواب بنعم فحدد: موقع العقار: .... اسم المدينة او القرية: ....
اسم الحي او المكان: .... اسم الشارع: .... رقم القطعة: ....
نوع العقار: ( ) عمارة، ( ) فيلا، ( ) شقة، ( ) بيت شعبي، ( ) غير ذلك حدد :..............
سبب التملك: ( ) شراء، ( ) هبة، ( ) ارث، ( ) استثمار، غير ذلك حدد: ....
واذا كان استثمارا فحدد رقم الترخيص الصادر بالاذن بالتملك: ....
تاريخه: .... نشاط الاستثمار: ....
رقم الصك: .... تاريخه: .... مصدره: ....
مساحة العقار: .... عدد الوحدات السكنية فيه: ....

144- منع غير السعوديين من التملك مسافة 10 كلم من الحدود البرية(1)

صدرت الموافقة السامية على تحديد المسافة التي يمنع غير السعوديين من التملك أو اكتساب حق الانتفاع أو الارتفاق فيها بعشرة كيلومترات من بداية خط الحدود البرية داخل المملكة، ولوزير الداخلية تعديل هذه المسافة متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحدد الحزام الأمني للقواعد والمدن العسكرية بمسافة 500 متر من نهاية حدودها، ولا يخل ذلك بما تقضي به اتفاقيات الحدود بين المملكة والدول المجاورة ونظام أمن الحدود ولائحته التنفيذية ونظام الاستثمارات التعدينية ونظام الآثار وغيرها من الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة.

صدور رخصة البناء لغرض السكن الخاص وحدة سكنية واحدة(2)

نبعث لكم بطيه نسخة من برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 65991/6/5/1 وتاريخ 1427/7/28هـ المشار فيها لبرقية صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 7/ب/4942 وتاريخ 1421/4/22هـ بشأن نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 1421/4/17هـ القاضي في المادة الثانية منه ما نصه : " يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية". وحيث أشار سمو وزير الداخلية إلى أن الموافقة على تملك العقار قد يكون أرضاً وقد يكون سكناً قائم ، وخشية أن تستغل الموافقة على الأرض بالبناء لغير السكن الخاص فقد رغب سموه تعميد الجهات المختصة بالأمانات والجهات التابعة لها عند الترخيص لغير السعوديين الموافق لهم بتملك العقارات لسكنهم الخاص أن يكون ببناء وحدة سكنية واحدة . نرغب إليكم التأكيد على الإدارات المختصة لديكم والجهات التابعة لكم بمراعاة أن تكون رخصة البناء المعطاة لغير السعوديين من الموافق لهم بتملك العقار لسكنهم الخاص لبناء وحدة سكنية واحدة فقط. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، متعب بن عبد العزيز. وزير الشئون البلدية والقروية.

---

(1) صحيفة الرياض. الأربعاء 25 ربيع الأول 1426هـ - 4 مايو 2005م - العدد13463

(2) برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 65991/6/5/1 بتاريخ 1427/7/28هـ. والمعمم بوزارة البلديات برقم 53845 بتاريخ 1427/9/8هـ.

الباب السادس:

في التمويل والاقراض والرهن العقاري

مشروع نظام التمويل العقاري

مشروع نظام مراقبة شركات التمويل

نظام صندوق التنمية العقارية

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- صندوق التنمية العقارية
- يجوز الإقراض من صندوق التنمية العقارية للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة
- رفع قيمة القرض الذي يقدم من قبل الصندوق للعمارات أو المجمعات السكنية
- منح قروض الصندوق على الأراضي الخاصة في القرى والهجر
- الاقتراض على أراضي الوقف والحكر وإجراء الرهن عليها
- صرف التعويض جراء خط التنظيم عن العقارات المرهونة
- شرط إذن القاضي للاقتراض للبناء على الأرض الموقوفة
- الإقراض لمالك الأرض بموجب صك شرعي
- تنظيم شروط الاقراض والحد الأعلى للقرض وتصنيف المدن والقرى في ثلاث فئات
- تعديل المادة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم 101 وتاريخ 1398/1/17 هـ
- تعليق صرف الدفعة 3، 4 لحين استخراج الصك
- الغاء شرط الاقراض في مقر الاقامة
- التدرج في زيادة رأس مال الصندوق
- حالة نقل عقار ممول من صندوق التنمية العقارية إلى شخص آخر
- انتقال ملكية العقار الممول بقرض من صندوق التنمية العقارية
- طريقة إفراغ العقار الممول بقرض من صندوق التنمية العقارية
- إخلاء المستأجر للمنزل فور انتهاء البيت الذي بناه بقرض من الصندوق
- لوائح الإعفاء والخصم وقروض الاستثمار التجاري
- رفع الحد الأدنى للقرض
- الإقراض للنساء في حالات
- المبالغ التي صرفت زيادة على المبلغ المتفق عليه لبعض المقترضين
- توزيع وحدات الإسكان مقابلا لنزع ملكيات الأحياء
- تسليم مشاريع الإسكان لصندوق التنمية العقارية
- إقراض ذوى الدخل المحدود والرهن لصالح صندوق التنمية العقاري

اللائحة التنفيذية لصندوق التنمية العقارية – المعدلة

- الإدارة
- أشخاص المقترضين
- القروض
- الإجراءات
- وثيقة عقد قرض لبناء مسكن خاص

دليل قروض الاستثمار "العقاري"

- أولا: الشروط العامة:
- (أ) شروط الإقراض:
- (ب) مبلغ القرض:

- (ج) الوثائق المطلوبة.
- (د) الإشراف:
- (هـ) عقد القرض
- (و) رهن الأرض:
- (ز) التنفيذ:
- (ح) صرف الدفعات:
- ثانيا: المكونات والمسطحات:

المساهمات العقارية

- ضوابط الإعلان عن المساهمات العقارية
- ضوابط طرح المساهمات العقارية

الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية

نظام البيع بالتقسيط

نظام الرهن التجاري

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- صيغة الشرح بالبيع أو الرهن على الصكوك
- توثيق القروض البنكية
- توثيق رهونات البنوك التجارية
- توثيق الرهون التي يقدمها المقترضون لصندوق التنمية العقاري
- ما يتعلق بتسجيل رهونات البنك الزراعي والعقاري والتسليف
- توثيق الرهونات الخاصة بصندوق التنمية الصناعية
- موافقة وزارة الصناعة على رهن المصانع والمباني المقامة على الأراضي الصناعية
- فك الرهن عن العقار المرهون
- توثيق رهونات موظفي شركة ارامكو
- توثيق إفراغ منح شركة ارامكو لموظفيها لدى كتابة العدل
- توثيق قروض رهونات موظفي شركة الزيت العربية
- بقاء الرهن على العين المرهونة حتى في حالة البيع
- توثيق رهونات بنك التسليف السعودي
- الزيادة في دين الرهن
- قروض البنك الزراعي
- إشعار البنك الزراعي عن رغبة المقترض نقل ملكية الأرض للغير
- توثيق الرهونات وفكها من اختصاص كتابات العدل الأولى
- تحديد المسئولين المخولين بإجراءات فك الرهن أمام كتابات العدل

بعض صيغ عقود التمويل والرهن العقارية

- عقد بيع عقار مرهون
- عقد رهن عقاري ضمانا لقرض
- صيغة عقد بيع عقار بالتقسيط

مشروع نظام التمويل العقاري [1]

تعريفات

المادة الأولى :
يكون للألفاظ والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المقابلة لها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :

النظام: نظام التمويل العقاري .

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

الوزارة: وزارة المالية .

الوزير: وزير المالية .

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي .

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي .

عقد التمويل العقاري: عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن .

الممول العقاري: البنوك التجارية وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري .

المستهلك: كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري :

مستحق الدعم: الشخص السعودي ذو الصفة الطبيعية الذي لا يتجاوز دخله الحد الذي يقترحه الوزير من حين إلى آخر ويوافق عليه مجلس الوزراء .

جمعيات الإسكان: المؤسسات والجمعيات الخيرية المتخصصة في تقديم الإسكان لغير القادرين، المرخص لها طبقاً للأنظمة المرعية .

السوق الأولية: عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول العقاري .

السوق الثانوية: تداول حقوق الممول الناشئة عن عقود السوق الأولية من خلال الأدوات المالية طبقاً للأنظمة .

الفصل الأول
السياسات والإشراف والترخيص

المادة الثانية :
تختص وزارة المالية بإعداد السياسات العامة للتمويل العقاري ويقرها مجلس الوزراء، وتضع الوزارة الخطط التنفيذية اللازمة لذلك .

المادة الثالثة :
تختص مؤسسة النقد العربي السعودي بتنظيم قطاع التمويل العقاري، بما في ذلك ما يلي :

1. السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لغرض تمويلها استثناءً من حكم الفقرة (الخامسة) من المادة (العاشرة) من نظام مراقبة البنوك، وفقاً لهذا النظام وما تحدده اللائحة .
2. الترخيص لشركات التمويل العقاري، وفقاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التمويل .

---

[1] (1) لم تصدر الموافقة على النظام حتى تاريخ الطبع.نقلا عن صحيفة الرياض في 2 ربيع الأول 1429هـ -10 مارس 2008م - العدد14504

3. الترخيص لشركة مساهمة أو أكثر لإعادة التمويل العقاري طبقاً لاحتياجات السوق، ويجوز لصندوق الاستثمارات العامة المساهمة في ملكيتها. ويوافق الوزير على ترشيح رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس باقتراح من المحافظ. وللممولين المرخص لهم المشاركة في ملكية الشركة، ويطرح للاكتتاب العام جزء من أسهمها وفق نظام السوق المالية .
4. الترخيص لشركات التأمين التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري، وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني .
5. إصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري ومراجعة نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممولون العقاريون، والتأكد من مطابقتها لتلك المعايير والإجراءات، وتحقيقها للحماية الواجبة للمستهلك والمستفيد .
6. نشر البيانات المتعلقة بسوق التمويل العقاري ورعاية تطوير تقنيات التمويل العقاري، بما في ذلك تقنيات تيسير تدفق البيانات بين السوقين الأولية والثانوية .

المادة الرابعة :
تنشر وزارة التجارة والصناعة ووزارة العدل كل فيما يخصه البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقاري، في نشرات دورية وفقاً لما تحدده اللائحة .

المادة الخامسة :
على الجهات المناط بها تسجيل الملكية العقارية - المحاكم وكتابات العدل - تمكين الممولين العقاريين المرخص لهم من الاطلاع والحصول على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديهم وفقاً لما تحدد اللائحة بالاتفاق مع وزارة العدل .

المادة السادسة :
للممولين العقاريين المرخص لهم رفع العقود النموذجية لأنواع نشاط التمويل العقاري - من خلال مؤسسة النقد العربي السعودي - إلى المجلس الأعلى للقضاء (المحكمة العليا) للتأكد من عدم تعارضها مع الأصول الشرعية .

المادة السابعة :
يجب على الممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة .

المادة الثامنة :
يجب أن يكون للمستفيد سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقاً لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد وبيانات السجل خلال مدة التمويل .

الفصل الثاني

الدعم الحكومي

المادة التاسعة :
يخصص صندوق التنمية العقارية جزءاً من ميزانيته المعتمدة كضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم وجمعيات الإسكان، وتنظيم اللائحة كيفية ذلك .

المادة العاشرة :
تضمن الحكومة الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات صندوق التنمية العقارية لدعم التمويل العقاري، وذلك في حدود ما يعتمد لتلك الضمانات في ميزانيات الصندوق .

المادة الحادية عشرة :
يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من الوزير منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأدوات المالية العقارية .

الفصل الثالث

السوق الثانوية للتمويل العقاري

المادة الثانية عشرة :
للممولين العقاريين إعادة التمويل من خلال :

أ - شركات إعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام النظام واللائحة .

ب - الأدوات المالية، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية .

المادة الثالثة عشرة :
تعفى إجراءات نقل الرهن في السوق الثانوية للتمويل العقاري من رسوم التسجيل في نظام التسجيل العيني للعقار .

الفصل الرابع

الاختصاصات

المادة الرابعة عشرة :

1. تختص المحكمة بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري، وإيقاع غرامة مالية لا تتجاوز (10.000) عشرة آلاف ريال على من تثبت مماطلته في الوفاء بالتزاماته في التمويل العقاري، وتودع الغرامة في حساب صندوق التنمية العقارية وتخصص لدعم جمعيات الإسكان .
2. تختص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية المنصوص عليها في نظام السوق المالية بالفصل في منازعات الأوراق المالية للتمويل العقاري .

المادة الخامسة عشرة :
تعد مؤسسة النقد العربي السعودي اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ نشره، وتصدر بقرار من الوزير .

المادة السادسة عشرة :

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مرور تسعين يوماً من تاريخ نشره .

مشروع نظام مراقبة شركات التمويل(1)

تعريفات

المادة الأولى :
تتكون للألفاظ والعبارات التالية - حيثما وردت في هذا النظام - المعاني المقابلة لها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :

النظام: نظام مراقبة شركات التمويل .

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

الوزارة: وزارة المالية .

الوزير: وزير المالية .

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي .

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي .

شركة التمويل: الشركة المساهمة الحاصلة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل، المبينة في هذا النظام .

المستفيد: الشخص الحاصل على التمويل .

المستهلك: كل شخص توجه له خدمات شركات التمويل .

الترخيص: التصريح الذي تصدره المؤسسة لشركة ما بممارسة نشاط التمويل .

اللجنة : لجنة الفصل في المنازعات المالية .

مستحق الدعم: منح الائتمان بعقود مثل البيع بالتقسيط والتأجير التمويلي وخطابات الضمان وغيرها .

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الثانية :
تسري أحكام هذا النظام على من يزاول أي نوع من أنواع نشاط التمويل المحددة في هذا النظام وتستثنى البنوك من أحكام إجراءات الترخيص .

المادة الثالثة :

تحظر مزاولة أي من نشاطات التمويل المحددة في هذا النظام إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك وفق أحكام هذا النظام .

يحظر على أي شخص غير مرخص له أن يستعمل بأي وسيلة ما يدل على مزاولة نشاطات التمويل المحددة في هذا النظام أو ما يوحي بمعناها، أو أن يستعمل في وثائقه أو أوراقه أو إعلاناته أي لفظ أو عبارة ترادفها .

استثناءً من الفقرتين (أ)و (ب) من هذه المادة، تنظم اللائحة أحكام مزاولة الشخص ذي الصفة الطبيعية أو المعنوية تمويل سلع منشآته أو خدماته لزبائنه .

---

(1) لم تصدر الموافقة على النظام حتى تاريخ الطبع.نقلا عن صحيفة الرياض في 2 ربيع الأول 1429هـ -10 مارس 2008م - العدد14504

الفصل الثاني

أحكام الترخيص

المادة الرابعة :
يقدم المؤسسون لشركة التمويل أو من يمثلهم طلب الترخيص إلى مؤسسة النقد العربي السعودي، ويشترط لإصدار الترخيص ما يلي :

أ- تقديم الهيكلة الإدارية ونظم التشغيل وخطة استثمار تبين القدرة الفنية للشركة على مزاولة النشاط وفق ما تحدده اللائحة .

ب- ألا يقل رأس المال عن المبلغ الذي تحدده المؤسسة وبما لا يقل عن رأس المال المحدد في نظام الشركات، وألا تقل الحصة الوطنية منه عن النسبة التي تحددها المؤسسة .

ج- أن يستوفي كل عضو مؤسس في شركة التمويل متطلبات الأهلية الشخصية وأن تتوافر فيما ما يلي :

1. ألا يكون قد أخل بأي التزام تجاه دائنيه .
2. ألا يكون قد انتهك أحكام نظام السوق المالية أو نظام مراقبة البنوك أو نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني أو أنظمة التمويل .
3. ألا يكون قد أشهر إفلاسه .
4. ألا يكون قد أدين بأي جريمة مخلة بالأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره وفقاً للأنظمة، أو وفق ما تحدده اللائحة .

د- أن يكون الأشخاص المرشحون للأعمال الرقابية والتنفيذية في الشركة مستوفين لمتطلبات الأهلية المهنية وأن تتوفر فيهم ما يلي :

1. المعرفة النظرية والتطبيقية في نشاط التمويل .
2. ألا يكون أي منهم قد انتهك نظام السوق المالية أو أدين بانتهاك نظام مراقبة البنوك أو نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني أو أنظمة التمويل .
3. ألا يكون قد أدين بأي جريمة مخلة بالأمانة . ما لم يكن قد رد إليه اعتباره وفقاً للأنظمة، أو وفق ما تحدده اللائحة .

ه- استيفاء أي شرط آخر تحدده اللائحة لإصدار الترخيص .

بعد اكتمال الطلب على المؤسسة إصدار الموافقة المبدئية خلال مدة لا تزيد على ستين يوماً وتحال الطلبات بعد الموافقة إلى وزارة التجارة والصناعة لاستكمال إجراءات تأسيس الشركة وتسجيلها وفقاً لنظام الشركات .

بعد اكتمال تأسيس الشركة وصدور السجل التجاري، تصدر المؤسسة ترخيصاً للشركة بمزاولة النشاط، وتكون مدة الترخيص خمس سنوات .

4تحدد اللائحة المقابل المالي لإصدار الترخيص وتجديده وتعديله .

المادة الخامسة :
يجب على شركة التمويل البدء في ممارسة نشاطها خلال مدة أقصاها سنة من تاريخ حصولها على الترخيص، ولا يجوز لها بعد ممارسة نشاطها التوقف مدة متصلة تزيد على ثلاثة أشهر إلا بموافقة المؤسسة، وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك .

المادة السادسة :
يحق للمؤسسة إلغاء الترخيص إذا ظهر أن شركة التمويل زودت المؤسسة بمعلومات زائفة، أو أغفلت الإفصاح عن معلومات جوهرية كان يتعين عليها الإفصاح عنها لأغراض الترخيص وفقاً لما تحدد اللائحة .

المادة السابعة :
يحظر التصرف في أسهم التأسيس إلا بعد موافقة المؤسسة، ويشترط فيمن تنقل إليه تلك الأسهم توافر المتطلبات الواردة في الفقرة (ج) من المادة (الرابعة .)

المادة الثامنة :

يعد الترخيص منتهياً إذا عين مصفٍ لشركة التمويل أو صدر حكم بإشهار إفلاسها .

الفصل الثالث

نشاط شركات التمويل

المادة التاسعة :

أ- ترخص مؤسسة النقد العربي السعودي لشركة التمويل بممارسة نوع واحد أو أكثر من أنواع نشاط التمويل التالية :

1. التمويل العقاري .
2. تمويل الأصول الإنتاجية .
3. تمويل نشاط المنشآت الصغيرة والمتوسطة .
4. التأجير التمويلي .
5. تمويل بطاقات الائتمان .
6. التمويل الاستهلاكي .
7. التمويل متناهي الصغر .
8. أي نشاط تمويلي آخر توافق عليه المؤسسة ويجوز لشركة التمويل تملك الأصوات بغرض تمويل تمليكها للغير .

ب- ترخص مؤسسة النقد العربي السعودي للأنشطة الأخرى المتعلقة بنشاط التمويل وتحدد اللائحة الشكل القانوني لتلك المنشأة والاشتراطات الواجب توفرها فيها للترخيص لها .

المادة العاشرة :

يحضر على شركة التمويل ما يلي :

1. مزاولة أي نشاط آخر غير التمويل .
2. أن تتملك بشكل مباشر أو غير مباشر منشأة تزاول نشاطاً آخر غير التمويل .
3. المتاجرة في العملات والذهب والمعادن النفسية والأوراق المالية .
4. المتاجرة في العقار .
5. مزاولة تجارة الجملة أو التجزئة .
6. قبول الودائع تحت الطلب .
7. قبول الودائع الآجلة أو التسهيلات غير المصرفية أو فتح الحسابات لعملائها بجميع أشكالها، ما لم ترخص لها المؤسسة بذلك، ويجب أن تودع لدى المؤسسة نسبة من قيمة الودائع بالقدر الذي تحدده اللائحة . وتحدد اللائحة ضوابط الحصول على التمويل المصرفي الأجنبي القصير الأجل .

المادة الحادية عشرة :

يحظر على شركة التمويل أن تقدم أي تمويل دون ضمان، واستثناء من ذلك تحدد اللائحة قواعد التمويل دون ضمان .

المادية الثانية عشرة :

أ - يحظر على شركة التمويل ما يلي :

1. أن تمول أو تمنح تسهيلات بضمان أسهمها.
2. أن تمول أو تمنح تسهيلات لمنشأة أو لشركة (عدا الشركة المساهمة المدرجة في السوق المالية السعودي) إذا كان أحد أعضاء مجلس إدارة شركة التمويل أو أحد مراقبي حساباتها الخارجين شريكاً في المنشأة أو الشركة الحاصلة على التمويل أو مديرًا لها.

3. أن تمول أو تمنح تسهيلات للأشخاص أو المنشآت إذا كان أحد أعضاء مجلس إدارة شركة التمويل أو أحد مراقبي حساباتها الخارجين كفيلاً للحصول على التمويل أو التسهيلات .
4. أن تمول أو تمنح تسهيلات لأي عضو من أعضاء مجلس إداراتها، أو أحد مديريها، أو أزواجهم، أو أحد أقربائهم إلى الدرجة الثانية، إلا وفقاً للضمانات التي تحددها اللائحة .
5. أن تمول أو تمنح تسهيلات أو تضمن أي التزام مالي لأحد منسوبيها بما يزيد على رواتبه للمدة التي تحددها اللائحة .
6. أن تمتلك أسهماً في شركة تمويل أخرى، إلا بعد موافقة المؤسسة .
7. أن تمول أو تمنح تسهيلات لشركة أو منشأة تمتلك فيها شركة التمويل بشكل مباشر أو غير مباشر نسبة تتجاوز النسبة التي تحددها اللائحة .
8. أن تمول أو تمنح تسهيلات لشركة أو منشأة تمتلك في شركة التمويل بشكل مباشر أو غير مباشر نسبة تتجاوز النسبة التي تحددها اللائحة .

ب- دون إخلال بالحق العام أو الخاص التي تقررها الأنظمة، يعد كل عضو مجلس إدارة شركة تمويل أو مراقب حسابات خارجي حصل على التمويل بما يخالف أحكام الفقرات (2) أو (3) أول (4) من هذه المادة معزولاً، وفقاً لما تحدده اللائحة .

المادة الثالثة عشرة :
على شركة التمويل أن تضع مخصصاً لمواجهة خسائر التشغيل المحتملة وفق المعايير التي تحددها اللائحة .

المادة الرابعة عشرة :
يجوز لشركة التمويل، بما يتناسب مع أصولها ومركزها المالي، وفق ما تحدده اللائحة، إصدار أدوات الدين والصكوك وفقاً لأحكام نظام السوق المالية .

المادة الخامسة عشرة :
يجب على شركة التمويل وتابعيها المحافظة على سرية بيانات عملائها وعملياتهم التي اطلعوا عليها من خلال قيام الشركة بنشاطها، وذلك وفق ما تحدده اللائحة .

الفصل الرابع

إدارة شركات التمويل

المادة السادسة عشرة :
يشترط لعضوية مجلس إدارة شركة التمويل ما يلي :

1. ألا يكون عضوًا في مجلس إدارة شركة تمويل أخرى .
2. ألا يكون محكوماً عليه بعقوبة لإدانته بجريمة مخلة بالأمانة ما لم يكن رد إليه اعتباره .
3. ألا يكون قد سبق أن أشهر إفلاسه .
4. ألا يكون يعمل في مراقبة شركات التمويل أو مراجعة حساباتها .
5. ألا يكون قد عزل تأديبياً من وظيفة قيادية تنفيذية في مؤسسة مالية .

المادة السابعة عشرة :
يكون كل من مجلس إدارة الشركة ومديرها العام وكبار التنفيذيين ومديري الفروع مسؤولين - كل في حدود اختصاصه - عن مخالفة الشركة لأحكام هذا النظام ولائحته .

المادة الثامنة عشرة :
مع عدم الإخلال بما ورد في المادة (الحادية عشرة) يتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة التمويل - بالتضامن - مسؤولية ضمان حقوق الشركة ضد الخسائر الناتجة من تقديم تمويل دون ضمان .

المادة التاسعة عشرة :
تشكل في كل شركة تمويل لجنة من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين تسمى لجنة المراجعة، يصدر

بقواعد اختيار أعضائها ومدة عضويتهم وأسلوب عملها قرار من الجمعية العامة للشركة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة .

المادة العشرون :
يجب على رئيس مجلس الإدارة وأعضائه وموظفي الشركة عند إجراء أي عقد من عقود التمويل التي لهم سلطة اتخاذ قرار بشأنها الإفصاح - كتابة - عن الآتي :

1. أي علاقة لأي منهم بالعقد .
2. أي علاقة لأقاربهم حتى الدرجة الثانية بالعقد .
3. أي مصلحة مالية لهم بمن له علاقة بالعقد .

وللمتضرر في حالة عدم الإفصاح إقامة دعوى أمام اللجنة بطلب إبطال العقد .

الفصل الخامس
الإشراف على شركات التمويل

المادة الحادية والعشرون :
تشرف مؤسسة النقد العربي السعودي على أعمال شركات التمويل وتمارس صلاحياتها بموجب أحكام هذا النظام ولائحته .

المادة الثانية والعشرون :
تنظم اللائحة الأحكام اللازمة لتنظيم ما يلي :

1. الحد الأعلى لمجموع التمويل الذي يجوز لشركة التمويل تقديمه .
2. منع شركة التمويل من إجراء تعاملات معينة أو تقييدها في ذلك .
3. تحديد الشروط الخاصة التي يجب على الشركة مراعاتها في أعمال معينة .
4. الحد الأدنى لنسب الضمان التي تجب مراعاتها في عقود معينة بين مبالغ التمويل والأصول المقدمة ضماناً لها .
5. الضوابط اللازمة لحماية المستهلكين والدفعات المقدمة منهم .
6. الدفعات المقدمة من المستفيدين وكيفية التصرف بها من قبل شركات التمويل .
7. مزاولة تحصيل ديون شركة التمويل وأحكام الترخيص .

المادة الثالثة والعشرون :
يجب على شركة التمويل أن تتقيد بقواعد معدل كفاية رأس المال طبقاً لما تحدده اللائحة .

المادة الرابعة والعشرون :
يجب على شركة التمويل تنويع مخاطر نشاطها، ولا يجوز أن تمنح تمويلاً لمنشأة واحدة أو لمجموعة مترابطة الملكية بما يتجاوز النسبة التي تحددها اللائحة .

المادة الخامسة والعشرون :
مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة، يجب الحصول على موافقة المؤسسة لتعديل رأس مال شركة التمويل أو تعديل نظامها أو اندماجها في شركة مماثلة أو استحواذها عليها .

المادة السادسة والعشرون :
أ- يجب على شركة التمويل إشعار مؤسسة النقد العربي السعودي عند فتح فرع أو وكالة أو مكتب داخل المملكة أو إغلاق أي منها .

ب- يجب على شركة التمويل الحصول على موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي لممارسة نشاطها خارج المملكة .

المادة السابعة والعشرون :
يجب على شركة التمويل تعيين مراجع حسابات خارجي معتمد أو أكثر.ويجوز لمؤسسة النقد العربي

السعودي تعيين مراجع حسابات آخر على نفقة شركة التمويل في الأحوال التي تحددها اللائحة .

المادة الثامنة والعشرون :
تزود شركة التمويل المؤسسة بالبيانات التي تطلبها، وعلى مؤسسة النقد العربي السعودي فحص سجلات شركة التمويل وحساباتها بشكل دوري. ويعد امتناع الشركة عن تقديم ما يتطلبه هذا الفحص مخالفة لأحكام هذا النظام ولائحته .

المادة التاسعة والعشرون :
عند ارتكاب الشركة لتجاوزات مهنية أو تعاملات تعرض مساهميها أو دائنيها للخطر، أو إذا تجاوزت ديون الشركة أصولها، فعلى المؤسسة بقرار كتابي وبما يتناسب مع حجم المخالفة، أن تتخذ تجاه الشركة واحداً أو أكثر مما يلي :

1. إنذار الشركة .
2. تكليف الشركة بتقديم برنامج ملائم يوضح ما ستتخذه من إجراءات لإزالة المخالفة وتصحيح الوضع .
3. إلزام الشركة بوقف بعض عملياتها أو منعها عن توزيع الأرباح .
4. فرض الغرامة المالية المنصوص عليها في المادة (الخامسة والثلاثين .(
5. إلزام الشركة بإيقاف أي من إدارييها - من غير أعضاء مجلس الإدارة - عن العمل بشكل مؤقت، أو الأمر بفصله تبعاً لخطورة المخالفة .
6. تنحية رئيس مجلس إدارة الشركة أو أي من أعضائه .
7. تعيين مستشار أو أكثر لتقديم المشورة للشركة في إدارة أعمالها على نفقتها .
8. حل مجلس إدارة الشركة وتعيين مدير على نفقة الشركة لإدارة أعمالها إلى أن تزول الأسباب الداعية إلى ذلك، وفق تقدير المؤسسة .

وإن رأت المؤسسة أن المخالفة تستوجب إلغاء الترخيص أو تصفية الشركة، فعليها إقامة دعوى أمام اللجنة .

المادة الثلاثون :
يجوز لكل ذي مصلحة التظلم من قرارات المؤسسة أمام اللجنة خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار .

الفصل السادس

الفصل في المنازعات

المادة الحادية والثلاثون :

1. تنشأ بموجب هذا النظام لجنة أو أكثر في مؤسسة النقد العربي السعودي، تسمى لجنة الفصل في المنازعات المالية، وتتكون اللجنة من دائرة أو أكثر، ويكون عدد أعضاء كل دائرة ثلاثة من ذوي التأهيل والخبرة النظامية أو الشرعية يصدر بتعيينهم قرار من الوزير مع تحديد رئيس الدائرة، وتختص بالفصل في دعاوى الحق العام والخاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا النظام ولائحته، وتصدر قراراتها بالأغلبية ويجوز التظلم من قراراتها أمام لجنة التدقيق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالقرار وإلا أصبح القرار قطعياً .
2. لا تختص اللجنة بالمنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري المبرم بين المستفيد والممول العقاري، ومنازعات الأوراق المالية الناشئة عن نشاط التمويل .
3. تنشأ بموجب هذا النظام لجنة في مؤسسة النقد العربي السعودي، تسمى لجنة التدقيق في المنازعات المالية، تتكون من دائرة أو أكثر، وتتألف كل دائرة من ثلاثة أعضاء من ذوي التأهيل والخبرة النظامية أو الشرعية، تتولى الفصل في الاعتراضات المقدمة ضد قرارات لجنة الفصل في المنازعات المالية، وتصدر قراراتها بالأغلبية، ويعين أعضاؤها بقرار من مجلس الوزراء بناءً على ترشيح من الوزير .
4. تكون قرارات لجنة التدقيق قطعية .

5. تطبق اللجان في إجراءاتها في الحق الخاص نظام المرافعات الشرعية بما يتفق وطبيعة اختصاصاتها، وفقاً لما تحدده اللائحة في إجراءات عمليها.
6. يجوز تعديل اختصاصات هذه اللجان بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من الوزير>
7. تتولى مؤسسة النقد العربي السعودي توفير الموارد البشرية والمالية اللازمة لقيام هذه اللجان بعملها وفق ما تحدده اللائحة
8. يصدر الوزير قراراً بتحديد مكافآت أعضاء هذه اللجان .

المادة الثانية والثلاثون :

يعين محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي موظفين مؤهلين لهم صفة الضبط؛ للقيام بما يلي :

1. أعمال الفحص والرقابة .
2. التحقيق في مخالفات أحكام هذا النظام .
3. الادعاء العام أمام اللجنة المختصة .

وتحدد اللائحة أحكام وإجراءات الأعمال المبينة في هذه المادة، وفقاً لأحكام نظام الإجراءات الجزائية ولائحته وبما يتفق مع طبيعة هذه الأعمال .

المادة الثالثة والثلاثون :
تنشر المؤسسة تقريراً إحصائياً نصف سنوي يتضمن البيانات الكافية عن أعمال اللجان والقرارات الصادرة من اللجان، وقرارات التدقيق، وعدد القضايا المنظورة وأنواعها، ومتوسط مدد مواعيد اللجان، وعدد القرارات المنفذة، ومتوسط مدة التنفيذ، وعدد المستشارين والموظفين .

الفصل الرابع

العقوبات

المادة الرابعة والثلاثون :
يجوز للمؤسسة فرض غرامة مالية لا تتجاوز مائتين وخمسين ألف ريال عن كل مخالفة لأحكام هذا النظام ولائحته، وعند استمرار المخالفة يجوز للمؤسسة فرض غرامة مالية لا تتجاوز عشرة آلاف ريال عن كل يوم تستمر فيه المخالفة .

المادة الخامسة والثلاثون :
يعاقب بالسجن مدة لا تعدى سنتين وبغرامة لا تزيد عن خمسمائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من خالف أحكام هذا النظام ولائحته .

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة السادسة والثلاثون :
تمنح الشركات والمؤسسات العاملة التي تزاول نشاط التمويل في المملكة قبل سريان هذا النظام مهلة سنة واحدة لتسوية أوضاعها وفق أحكام هذا النظام .

المادة السابعة والثلاثون :
يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناءً على طلب من وزير المالية في الأحوال الاستثنائية أن يعفي شركة التمويل من بعض أحكام هذا النظام، وذلك لمدة محددة بالشروط التي تحدد في كل حالة .

المادة الثامنة والثلاثون :
تصدر مصلحة الزكاة والدخل المعايير اللازمة لاحتساب الوعاء الزكوي لشركات التمويل .

المادة التاسعة والثلاثون :

يلغي هذا النظام المواد (التاسعة والحادية عشرة والثانية عشرة والثالثة عشرة) من نظام البيع بالتقسيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/13) وتاريخ 4/3/1424ه، وكل ما يتعارض معه من أحكام .

المادة الأربعون :
يصدر المحافظ اللائحة خلال تسعين يوماً من تاريخ صدور هذا النظام .

المادة الحادية والأربعون :
ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مرور تسعين يوماً على نشره.

نظام صندوق التنمية العقارية(1)

إن مجلس الوزراء بعد الإطلاع على الخطاب المرفوع من معالي وزير الدولة للشؤون المالية والاقتصاد الوطني برقم 94/2939 في 94/6/6هـ المتضمن انه يرفع هذا الاقتراح الذي يهدف إلى إنشاء (صندوق) لمنح الأفراد والمؤسسات قروض لمساعدتهم على بناء مساكن لاستعمالهم الشخصي أو لبناء عمارات سكنية.

وهذا الصندوق سيكمل مشروعات الإسكان التي تنفذ حاليا لذوي الدخل المحدود الذين لا يملكون قطع أراضي ولا الإمكانيات المادية التي تمكنهم من بناء مساكن لهم، أما هذا الصندوق فهو يعطي قروضا لمن يملك أرضا ولديه بعض المال ولكنه لا يستطيع أن يغطي جميع تكاليف البناء بمفردة لذلك فان الحكومة تعطيه عن طريق هذا الصندوق قرضا يساعده على تغطية الكلفة مع ملاحظة أن قروض الصندوق ليست مقصورة على فئة أو على مدن وإنما يستطيع الاستفادة منه جميع المواطنين في جميع المدن، والمشروع المقترح لا يقتصر على الأفراد فقط وإنما جعل بحيث يمكن أن يعطي قروضا لرجال الأعمال أو الشركات الذين يرغبون بناء مساكن أو عمارات سكنية لأغراض تجارية لا تسهيل قيام هذه المشروعات الخاصة يساهم أيضا في توفير المساكن بصفة عامة كما يساهم في إعمار المدن خصوصا وان في البلاد مجموعة من الأراضي الكبيرة التي يملكها مجموعة من الأفراد كشركات وسيشجع قيام الصندوق على قيام هؤلاء باستغلال وتعمير ما لديهم من أراضي بدلا من إبقائها بيضاء وبيعها وشرائها بشكل أدي أو يؤدي إلى رفع قيمة الأراضي بصفة عامة ويوجد سبب من أسباب التضخم المالي وبهذا تتحول هذه الشركات إلى مؤسسات تعمير أهلية دائمة، ومن جهة أخرى فان الصندوق حسب المشروع المرفق يستطيع أيضا أن يتفق مع البلديات على اخذ منطقة سكنية من المناطق القديمة التي تقع حاليا في قلب المدن الكبيرة فيقوم الصندوق بدفع التعويضات لأصحاب الأراضي والمباني ويهدمها ويعيد تخطيط الأرض حسب تخطيط البلدية ثم يعود ويبيعها وتعود الحصيلة للصندوق ليستعملها في الإقراض مرة أخرى، وهذا الترتيب يحل مشكلة موجودة حاليا إذ توجد مناطق قديمة لم تتطور رغم شق الطرق فيها لعدم قدرة أهلها أو لان ملكياتها صغيرة بحيث لا تصلح كل قطعة كمشروع بناء على الطراز الحديث، كما ان الحكومة من ناحيتها لا يمكنها الدخول مباشرة في مثل هذه المشروعات لما فيها من مشاكل ولصعوبة تصرف الحكومة بالأراضي بعد شراءها وإعادة تخطيطها، لذلك فان قيام الصندوق سيسد هذه الحاجة وسيؤدي إلى نتائج مفيدة سواء لتعمير المدن أو بالنسبة لأصحاب الملكيات الصغيرة الذين يملكون حاليا هذه الأراضي أو المباني الصغيرة غالية الثمن ولكنهم لا يستطيعون الاستفادة من قيمتها لأنهم لا يجدون من يشتريها فعلا.

هذه المهام المقترحة للصندوق الذي سيدار من قبل لجنة يصدر بتأليفها أمر من جلالة الملك المعظم وتضم في عضويتها ممثلين عن الجهات ذات العلاقة وهي الداخلية (شئون البلديات) وهيئة التخطيط ومصلحة الأشغال. وقد حدد بشكل مبدئي رأسمال الصندوق بمبلغ مائتين وخمسين مليون ريال. لذا يرجو معاليه النظر فيه وإقراره. يقرر ما يلي: 1) الموافقة على نظام صندوق التنمية العقارية بالصيغة المرافقة لهذا. 2) وقد نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صورته مرافقة لهذا. ولما ذكر حرر. النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء.

المادة 1

ينشأ صندوق يسمى (صندوق التنمية العقارية(2)) يختص بإعطاء قروض للأفراد والمؤسسات لإقامة مشروعات عقارية للاستعمال الخاص أو الاستعمال التجاري.

المادة 2

يدار الصندوق بواسطة لجنة يصدر بتحديد عدد أعضائها وتسميتهم وتسمية رئيسها أمر من رئيس مجلس الوزراء بناءا على اقتراح وزير المالية والاقتصاد الوطني وينضم إلى عضويتها ممثلون عن الهيئة المركزية للتخطيط ووزارة الداخلية (شئون البلديات) ومصلحة الأشغال العامة.

شروط الحصول على قرض من الصندوق:

يشترط للحصول على قرض من الصندوق الآتي:

1- أن يكون المقترض سعودي الجنسية.
2- أن لا يقل عمره عن (21) عاماً ما لم يكن متزوجاً أو يتيما.
3- بالنسبة للنساء يتم إقراض الفئات التالية:
4- اللاتي تجاوزت أعمارهن (40) سنة ممن لم يسبق لهن الزواج.
5- الأرامل والمطلقات.
6- أن لا يكون طالب القرض يملك بيتا ملكية مستقلة. ويستثني من ذلك أصحاب البيوت القديمة الغير صالحة للسكن والتي يرغبون هدمها وإعادة بنائها.
7- أن لا يكون طالب القرض ممن سبق له الاقتراض من الصندوق.

---

(1) المرسوم الملكي رقم م/23 بتاريخ 1394/6/11هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 793 وتاريخ 1394/6/6هـ. ونشر بجريدة ام القرى العدد 2531 بتاريخ 1394/6/15هـ.

(2) خطاب مدير صندوق التنمية العقارية رقم 724 في 1395/9/23هـ الوجه لوزارة العدل. "لاحظت إدارة الصندوق أن كتاب العدل في بعض المحاكم تقوم بكتابة صندوق التنمية العقاري في وثائق الرهن، وحيث إن الصحيح حسبما جاء في قرار مجلس الوزراء هو - صندوق التنمية العقارية - فنأمل التنبيه على كتابة العدل بضرورة وضع الاسم الصحيح شاكرين تعاونكم، ولكم تحايتنا"

المادة 3

يمارس الصندوق أعماله على الوجه التالي:

أ- تقديم قروض متوسطة أو طويلة الأجل:

أ- للأفراد السعوديين ذوي الدخل المتوسط والمحدود الذين يحتاجون للمساعدة في توفير مساكن خاصة بهم لتغطية تكاليف البناء على أن لا تتجاوز قيمة القرض سبعين بالمئة من تكلفة البناء.

ب - للأشخاص السعوديين الطبيعيين أو المعنويين لبناء مجمعات سكنية ذات وحدات سكنية متعددة للاستعمال التجاري أو الفندقي شريطة أن لا تتجاوز قيمة القرض نصف كلفة البناء.

ب- لغرض المساهمة في تطوير المدن وتحسينها خصوصا الأجزاء الداخلية في المدن الكبيرة يجوز للصندوق أن يتفق مع إحدى البلديات على تطوير مناطق سكنية أو تجارية وذلك بأن يقوم الصندوق بتملك المنطقة المتفق عليها ودفع التعويضات اللازمة لأصحابها ثم يقوم بإعادة تخطيط المنطقة تمهيدا لبيعها وتساعد البلديات الصندوق على تنفيذ إجراءات نزع الملكية بموجب صلاحياتها وتضاف الموارد التي يجتنيها الصندوق من ذلك إلى رأسماله.

ت- يجوز للصندوق أن يتفق مع المؤسسات السعودية على إقامة مجموعات سكنية لمنسوبي هذه المؤسسات وذلك بتقديم قرض لا يتجاوز خمسين بالمئة من تكاليف بناء الوحدة السكنية.

ث- يجوز للصندوق إقراض أي مشروعات سكنية غير تلك المذكورة في هذه القواعد إذا ثبت للجنة إدارة الصندوق جدوى المشروع وتوفر الضمانات الكافية له.

المادة 4

تمنح القروض مقابل ضمانات عقارية أو بنكية ملائمة، وفي حالة الإقراض للمساكن الفردية يكتفي برهن أرض المبنى.

المادة 5

يجوز للصندوق أن يتولى إدارة منح القروض ومتابعتها وحفظ حساباتها من قبله مباشرة أو يوكل ذلك إلى إحدى المؤسسات البنكية طبقا لعقد يبرم لهذا الفرض.

المادة 6

يحدد رأسمال الصندوق بصفة مبدئية بمبلغ (مائتين وخمسين مليون ريال) يجوز زيادته بقرار من مجلس الوزراء.

المادة 7

تصدر بقرار من وزير المالية والاقتصاد الوطني بناءا على توصية لجنة إدارة الصندوق لائحة تنفيذية تتضمن قواعد عملها وشروط وطرق تقديم القروض ومواعيد الدفع والسداد والضمانات وغير ذلك مما يستلزمه هذا النظام.

نموذج تسجيل قرض لبناء سكن خاص لدى صندوق التنمية العقارية

مقدمة :

بناءا على ما يرد من البلديات في كافة مناطق المملكة حول الفترة الطويلة التي يحتاجها طلب القرض من صندوق التنمية العقارية والتي قد تمتد إلى سنوات وعدم قبول طلب القرض إلا بعد استخراج رخصة البناء والتي لا تصدر إلا بموجب مخططات معتمدة من مكتب هندسي وأنه خلال فترة الانتظار غالبا ما يطرأ تغيير أو تعديل في احتياجات طالب القرض مما يستوجب معه إعداد مخططات أخرى بتكاليف إضافية، ورغبة من الوزارة في تسهيل الإجراءات للمواطنين ولإتاحة الفرصة لهم للاستفادة من الفترة الطويلة التي يحتاجها طالب القرض لإعداد مخططات مناسبة تفي باحتياجاته وتحقق رغباته . فقد تم التنسيق مع صندوق التنمية العقارية بدراسة الموضوع وتم التوصل إلى إعداد نموذج خطاب لغرض استكمال إجراءات تسجيل طلب قرض لدى صندوق التنمية العقارية، ولقد تم تعميم هذا النموذج على الأمانات والبلديات بتعميم وكالة الوزارة للشئون الفنية رقم 4/11145/وف في 1415/3/6هـ للتمشي بموجبه وفقا للضوابط التالية:

1- عند رغبة المواطن في الحصول على قرض خاص من صندوق التنمية العقارية لبناء سكن خاص له ويرغب الاستفادة من فترة الانتظار لإعداد مخططات مناسبة تفي باحتياجاته وتحقق رغباته فانه يتقدم للبلدية بطلب مخاطبة الصندوق لاستكمال إجراءات تسجيل طلبه.

2- تقوم البلدية بتسجيل طلب المواطن وتكليف مساح البلدية بمعاينة الموقع على الطبيعة واستكمال البيانات الموضحة على نموذج للخطاب المرفق مع السماح لمن يرغب في الاستفادة من منزله القائم فترة انتظار دوره في الإقراض وفق ما يقضي به التعميم الوزاري رقم 4/5678/وف في 1411/9/16هـ.

3- لا يجوز بموجب هذا الخطاب البدء في أعمال البناء. ويتم هذا الإجراء بدون دفع أي رسوم.

بسم الله الرحمن الرحيم
المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

الرقم:
التاريخ / / 14هـ

الموضوع : طلب تسجيل قرض لبناء سكن خاص لدى صندوق التنمية العقارية .

اسم المواطن: ______________________ .

رقم الحفيظة/البطاقة__________ تاريخها:________ مصدرها:__________.

رقم صك الملكية________ تاريخه________ المنطقة الواقعة بها القطعة__________.

المدينة أو القرية ______ . رقم القطعة:________ رقم المخطط التنظيمي ________.

تاريخه . ____________

أبعاد القطعة (م/ط)

شمال: _________ شرق: _________ جنوب_________ غرب: ________.

مساحة القطعة:________م^2 حالة الموقع ________ يوجد مباني ________ ☐ فضاء

النطاق العمراني: يقع الموقع ضمن المرحلة: ☐الأولى ☐ الثانية ☐ الثالثة ☐خارج

سعادة مدير مكتب صندوق التنمية العقارية بمدينة _________

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

إشارة على طلب المواطن الموضح. اسمه والمعلومات الخاصة به وبقطعة الأرض التي يمتلكها ويرغب في إقامة سكن خاص له عليها) أعلاه .

نشعركم بأنه لا مانع من تسجيل طلب المذكور للاقتراض من صندوق التنمية العقارية على أن لا يتم إنهاء الإجراءات قبل الحصول على رخصة البناء اللازمة وفق ما تقضي به الأنظمة والتعليمات علما أنه لا يجوز بموجب هذا الخطاب البدء في إقامة أي منشآت سواء كانت مؤقتة أو دائمة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

وكيل الأمين، رئيس بلدية، رئيس مجمع قروي

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

145- صندوق التنمية العقارية(1)

إن مجلس الوزراء ونظرا للحاجة العاجلة لتنفيذ مشروع صندوق التنمية العقارية وضمانا لتنفيذ أهدافه بالسرعة المطلوبة. يقرر ما يلي:

اولا: مبادئ عامة:

1. توضع أهداف الصندوق الواردة في نظامه موضع التنفيذ الفوري خصوصا تلك المتعلقة منها بتطوير المدن وتملك الصندوق للأجزاء الداخلية منها وتطويرها.
2. يزاد رأس مال الصندوق في الموازنة القادمة إلى (2000) مليون ريال، قابلة للزيادة.

ثانيا: شروط القروض:

1. تحدد قيمة القرض بالنسبة للمساكن الخاصة بـ (70%) من تكلفة البناء على أن لا تزيد قيمة القرض عن (300) ألف ريال. وتحدد قيمة القرض بالنسبة للعمارات أو المجمعات السكنية التي يملكها أفراد بـ (50%) من قيمة البناء على أن لا تتجاوز قيمة القرض مبلغ 10 ملايين ريال ما عدا المجمعات السكنية والعمارات التي تملكها المؤسسات الحكومية والأهلية الكبيرة فتحدد القروض بموجب الجدوى.
2. يشترط أن يكون صاحب الطلب قد قام بعمل المخططات اللازمة لإنشاء السكن وحصل على رخصة البناء من البلدية وأن يرفق مع طلبه صورة من رخصة البناء وصورة من صك ملكية الأرض.
3. يصرف للمقترض 10% من القرض مقدما بمجرد تسليمه للوثائق الواردة بـ (2) بعاليه.

ثالثا: إدارة القروض:

1. تدار القروض من قبل عدة بنوك يتفق معها الصندوق ريثما يستكمل جهازه على أن يحدد لكل بنك معالجة مجموعة من طلبات المواطنين لفرز الطلبات الأكثر إلحاحا على النحو التالي:
   أ - بنك لتلبية طلبات المواطنين الذين لم يسبق لهم تملك أي مسكن ويكتفي بتعهد.
   ب - بنك لتلبية الطلبات لمن سبق لهم تملك مسكن ويكتفي بتعهد.
   ج - بنك لتلبية الطلبات التجارية.
2. تسجل الطلبات في سجل خاص بالصندوق بحيث تقتصر الاستفادة على قرض واحد للشخص لغرض السكن الشخصي. ولا يشمل هذا الحكم قروض الاستثمار.
3. تحدد الضمانات بما ورد في المادة الرابعة من نظام الصندوق.
4. على الصندوق التعاقد مع مؤسسات هندسية سعودية أو مهندسين سعوديين لمتابعة تنفيذ مشروعات البناء التي منح الصندوق قروضا لها وأن ينسق في ذلك مع البنوك المقرضة بحيث يكون دفع الأقساط مرتبطا بالإيجاز.

146- يجوز الإقراض من صندوق التنمية العقارية للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة(2)

"استثناء من المادة ثانيا والمادة ثالثا من قرار مجلس الوزراء رقم 530 لعام 95 هـ يجوز الإقراض للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة دون اشتراط تقديم صك ملكية الأرض وإجراء رهنها على أن تضع لجنة إدارة الصندوق الترتيبات الممكنة الكفيلة بضمان صرف القرض للبناء وضمان استرداده، كما يجوز

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 530 وتاريخ 1395/5/3هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 1335 في 1395/9/18 هـ.

الإقراض لبناء المساكن في القرى التي لم تصلها خدمات البلديات دون اشتراط تقديم رخصة البناء على أن تضع لجنة إدارة الصندوق بالتنسيق مع الإدارة العامة للشئون القروية بوكالة البلديات الترتيبات الممكنة التي تكفل أن يتم البناء بطريقة سليمة وصحيحة ".

147- رفع قيمة القرض الذي يقدم من قبل الصندوق للعمارات أو المجمعات السكنية(1)

" الموافقة على رفع قيمة القرض الذي يقدم من قبل صندوق التنمية العقارية بالنسبة للعمارات أو المجمعات السكنية التي يملكها أفراد المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (ثانيا) من قرار مجلس الوزراء رقم 530 وتاريخ 1395/5/3 هـ إلى خمسة عشر مليون ريال بدلا من عشرة ملايين ريال وفقا للشروط والإجراءات التي نص عليها قرار مجلس الوزراء رقم 530 وتاريخ 1395/5/3 هـ".

148- منح قروض الصندوق على الأراضي الخاصة في القرى والهجر(2)

لقد تقدم لهذه الوزارة ـ الشئون القروية ـ الكثير من الأشخاص من سكان القرى يطلبون إعطاءهم تصريح بناء على الأراضي التي يملكونها بصكوك شرعية في قراهم برغبة في إعمارها والاستفادة من قروض صندوق التنمية العقاري الذي يشترط للقروض وجود رخصة من البلدية ولأن بعض قرى المملكة تعيش أزمة سكن ولا بد من تظافر الجهود لحلها حتى يجد العاملون بها مساكن ملائمة ـ ويحد ذلك من الهجرة إلى المدينة التي تعيش أزمة السكن بشكل أكبر.
وحيث إنه سبق أن صدر قرار مجلس الوزراء رقم 1335 في 1395/9/18هـ الذي وكل إلى إدارة صندوق التنمية العقاري والشئون القروية إعداد الترتيبات اللازمة لإقراض سكان القرى وكتبت الشئون القروية بوجهة نظر الوزارة إلى صندوق التنمية ب رقم (1) وتاريخ 1396/1/9هـ والتزمت في وجهة نظرها بتخطيط كل قرية ويقدم من سكانها عشرة أشخاص ولأن المقصود هو تخطيط الأراضي البيضاء الحكومية وتوزيعها على سكان القرية باعتبارهم من ذوي الدخل المحدود وليس الأملاك الخاصة. ولأن عملية المسح الشامل الكامل لجميع قرى المملكة تحتاج إلى وقت طويل وبعد إكماله سيكون تنفيذ ما تحتاجه القرى من مخططات وخدمات ومرافق دائمة مواكباً لتنفيذ الخطة الخمسية الثالثة ـ إن شاء الله ـ ولأنه لا يجوز حرمان أصحاب الأملاك الخاصة من البناء في أملاكهم أو الحيلولة دون اقتراضهم من صندوق التنمية العقاري حتى إكمال المسح الشامل. لذا فقد قررنا اعتماد حل عملي لمن يرغب من أصحاب الأملاك الخاصة في القرى البناء على أرضه وذلك بإتباع التالي:

1. يرفع موقع الملك الخاص المراد إعماره بواسطة مساح من أقرب بلدية أو تخطيط مدن أو إذا لم يتوفر مساح لديهما فيشخص مساح من الشئون القروية بالوزارة.
2. يطبق المساح صك الملك على الطبيعة ويعمل كروكي بذلك.
3. يسلم خريطة الموقع وصورة الصك لأقرب بلدية.
4. على البلدية التي تقع القرية التي بها الملك الخاص في منطقتها إعطاء تصريح بناء لطالبه.

وباعتماد هذا الحل تكون الوزارة ـ الشئون القروية ـ قد حافظت على عدم تداخل الأملاك الخاصة أو التعدي عليها أو التجاوز على الشوارع أو المرافق العامة، كما أنها أفسحت المجال لأصحاب الأملاك الخاصة في أن يأخذوا فرصتهم في الإعمار والاقتراض من صندوق التنمية.

أما الإشراف على البناء وتقدمه وتنفيذه وغير ذلك من الأسس التي سيصرف بمقتضاها أقساط القرض فهذا راجع لإدارة الصندوق التي ستنظمه بما لديها من لوائح وتعليمات. فعلى جميع الجهات المعنية في الوزارة وفروعها ـ الشئون القروية ـ تخطيط المدن ـ البلديات وكل من له علاقة اعتماد ذلك والتمشي بموجبه وتسهيل خدمة ومصالح المواطنين".

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 17 في 1396/1/5 هـ

(2) تعميم وزير الشئون البلدية والقروية رقم 222/1572 في 1396/4/12هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/1/ت في 1399/1/4هـ.

149- الاقتراض على أراضي الوقف والحكر(1) وإجراء الرهن عليها(2)

"الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسول الله نبينا محمد وآله وصحبه وبعد: فقد اطلع مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة على خطاب معالي وزير العدل رقم 406 وتاريخ 1396/4/5هـ ومشفوعه خطاب مدير صندوق التنمية العقاري رقم 448 في 1396/2/15هـ بشأن إقراض المواطنين على أراضي الوقف والحكر وأن الأمر يستلزم رهن المنشآت التي ستقام على هذه الأراضي وطلب إبلاغ رؤساء المحاكم وكتاب العدل بإكمال إجراءات رهن المنشآت المذكورة. وبدراسة ما ذكر وتأمل ما قرره أهل العلم في هذا ولأن الرهن شرع للتوثقة فهو توثقة دين بعين يمكن استيفاؤه منها أو من ثمنها وأن ما لا يجوز بيعه لا يصح رهنه ماعدا ما استثني. ونظرا لأن الوقف لا يصح رهنه كما قرر ذلك العلماء –رحمهم الله- كما لا يجوز بيعه إلا في حالات خاصة ولكن للناظر أن يستدين أو يقترض لوقف من أجل إصلاحه ولكون الاقتراض من بنك التنمية العقاري إنما هو لمصلحة الوقف وتنمية موارده وكون رهن الوقف غير جائز كما تقدم فإن مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة رغبة منه في حفظ عين الوقف من ناحية ورغبته العمل على إصلاح الأوقاف وتنمية مواردها من ناحية أخرى يقرر ما يلي:

1. جواز الاقتراض من بنك التنمية العقاري لعمارة الوقف بعد إذن القاضي وإصداره صكا بذلك يتضمن الإذن بالاقتراض للوقف بقدر ما تحتاجه عمارته والإذن للناظر برهن الأنقاض المنشأة على أرض الوقف بعد تحقق إنفاق كامل المبلغ المقترض في عمارة الوقف.
2. جواز رهن ما أقيم على أرض الوقف من أنقاض بعد إكمال العمارة وبعد تعميد المحكمة رجالا من أهل الخبرة يقفون على عين الوقف لبيان ما إذا كان البناء موافقا لما تضمنته المواصفات التي صدر الإذن من القاضي بموجبها وأن نفقة البناء بقد المبلغ المقترض من البنك.

بعد ذلك يصدر إذن خطي من القاضي موجه لكاتب العدل لتسجيل إقرار الناظر برهن الأنقاض للبنك على وفق ما يتضمنه صك الإذن ليستوفي البنك أمواله في المواقيت المتفق عليها وأذن فيها القاضي للبنك العقاري فيمكن محافظته على ضمان إنهاء العمارة وإنفاق الأقساط على البناء وذلك باشتراكه في الإشراف مع الناظر على إنشاء البناء وإنفاق الأقساط في حينها.

150- صرف التعويض جراء خط التنظيم عن العقارات المرهونة(3)

"نأمل الإحاطة أن بعض المواطنين الذين قاموا برهن عقاراتهم لصندوق التنمية العقاري وتناولها بعد ذلك خط التنظيم يلاقون صعوبات عند طلبهم صرف التعويض المستحق لهم ومن بينها امتناع كتاب العدل عن الإفراغ للبلديات بالمساحة المختزلة بحجة أن الأرض مرهونة للصندوق ولتسهيل أمور المواطنين فقد تم التنسيق مع صندوق التنمية العقاري واستقر الرأي على ما يلي:

1. تقوم البلديات بتعديل مساحة الأرض في رخصة البناء بما يساوي المساحة المتبقية بعد الاختزال ويشار إلى أن الاختزال لا يؤثر في النظام المقام.
2. إذا كان رهن الصندوق مقصورا على المساحة التي تم عليها البناء حسب التصريح المعطى من البلدية فيجوز عندئذ صرف التعويض عن المساحة المعترضة للتنظيم والتي لا تدخل عداد المساحة المرهونة.
3. في حالة اقتطاع جزء من عقار مرهون بكاملة للصندوق وكان الجزء الذي لا يعترض التنظيم مبنيا أو غير مبني ذا قيمة تغطي قيمة الرهن فيجوز في هذه الحالة صرف قيمة الجزء المقتطع لصاحبه.
4. إذا اقتطع كل العقار المرهون فيحول قيمة الرهن إلى الصندوق إذا كان قيمة العقار أكثر من قيمة الرهن وتصرف بقية قيمة العقار إلى المالك، أما إذا كانت قيمة العقار اقل من قيمة الرهن فيحول جميع المبلغ إلى الصندوق مع إعلامه لمطالبة الراهن – المالك – بباقي حقه.

---

(1) عقد الحكر (أو الحبس احيانا): وهو من عقود الاجارة الطويلة. وعادة ما يكون في الوقف اذ يعطي الواقف (صاحب الوقف) حق التصرف بعقاره (الموقوف) لشخص مؤهل (المحتكر) لمدة طويلة أو مدي الحياة. وذلك بأجرة المثل.

في عقد الحكر يتمتع المستأجر بحق الانتفاع من الارض / العقار دون حق امتلاك الرقبة - الذي يفضي الى البيع – فينتفع من العقار بالزراعة او البناء والتأجير والتوريث - دون هدر لاغراض الوقف- مع بقاء حق الالتزام بدفع اجرة المثل غير محدودة المدة.

(2) قرار مجلس القضاء الأعلى رقم 159 في 1396/7/15هـ.

(3) خطاب وكيل وزارة الشئون البلدية رقم 2/294/ش في 1396/8/28 هـ.

151- شرط إذن القاضي للاقتراض للبناء على الأرض الموقوفة[1]

"أن مجلس الوزراء بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المرفوعة بخطاب معالي وزير العدل رقم 12/349/ض في 1396/2/1هـ المتضمن الإشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم 1335 في 1395/9/18هـ بشأن جواز الإقراض للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة دون اشتراط تقديم صك ملكية الأرض وإجراء رهنها..... الخ. ويفيد معاليه أن هذا الموضوع أحيل إلى فضيلة رئيس الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى برقم 12/3717/ط وتاريخ 1395/10/22هـ لدراسته من الناحية الشرعية فأجاب بخطابه المرفق رقم 13/هـ/د في 1396/1/6هـ المتضمن أنه بدراسة الموضوع من قبل الهيئة أصدرت قرارها المرفق رقم 8 وتاريخ 1396/1/3هـ المتضمن أن الهيئة ترى ضرورة صدور إذن من القاضي الذي يقع الوقف في بلده عند الاقتراض لعمارته لأن ذلك من باب الاستدانة على الوقف مما قد يحرم المستحقين من غلته أو بعضها أو يعطل أعمال البر التي عين صرف غلته أو بعضها فيها والقاضي هو الذي يمكن أن ينظر في هذه الأمور ويقرر ما فيه المصلحة من الاقتراض للوقف أو عدمه وينظر في أمانة الناظر والاحتياط في صرف المبلغ المقترض في عمارة الوقف وصحة الوقفية وجهة صرف الغلة التي غير ذلك مما يحتاج إلى نظر قضائي. ويرجو معاليه النظر في ذلك. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة التحضيرية رقم 44 في 1396/3/28هـ وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 1335 في 1395/9/18هـ: يقرر ما يلي:

عند الاقتراض للبناء على الأراضي الموقوفة يستلزم استصدار إذن من القاضي الذي يقع الوقف في بلده وعلى وزير العدل إبلاغ المحاكم الشرعية للإسراع في إنجاز الطلبات التي تقدم لهذا الغرض".

152- الإقراض لتمويل بناء لمالك الأرض بموجب صك شرعي[2]

وبعد: (فقد كتب لنا فضيلة كاتب عدل الرياض - الدائرة الثانية- برقم 623 في 1396/8/19هـ بأن صندوق التنمية العقاري يحيل إليه عقود قروض لرهن الأرض التي سيقام عليها البناء الذي أخذ القرض من أجله ويكون القرض باسم شخص لا علاقة له بالصك المثبت لملكية الأرض ولا يوجد ذكر اسمه فيه.. الخ.وقد كتبنا لسعادة رئيس لجنة إدارة الصندوق عن ذلك ورغبنا في معرفة ما لديهم وأفاد بخطابه رقم 5/24 في 1396/10/17هـ بأن لجنة إدارة الصندوق اتخذت في اجتماعها الأخير قراراً بوجوب كون الأرض المرهونة ملكاً للمقترض بموجب صك شرعي ويأمل تعميم ذلك على كتاب العدل. فنرغب الإطلاع واعتماد موجبه).

153- تنظيم شروط الاقراض والحد الأعلى للقرض وتصنيف المدن والقرى في ثلاث فئات[3]

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على مذكرة وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 97/3127 في 1397/7/3هـ بشأن نشاطات وانجازات صندوق التنمية العقارية، والمذكرة رقم 98/150 في 1398/1/19هـ المشتملة على بيانات طلبات الاقراض المقدمة الى الصندوق من تاريخ ايقاف الاقراض في 1397/5/7هـ. وبعد الاطلاع على محضر اللجنة العامة بمجلس الوزراء المشتمل على الدراسات التي اجريت في هذا الشأن. يقرر ما يأتي:

1. يبقى الحد الاعلى للقرض ثلاثمائة الف ريال ويتدرج بالتخفيض بالنسبة للمدن الصغيرة والقرى حتى يصل الى مائة الف ريال كحد اعلى وتقوم لجنة للادارة بتصنيف المدن والقرى في ثلاث او اربع فئات في الحدود المذكورة.
2. ايقاف القروض المشتركة.
3. يقتصر منح قروض المساكن الخاصة على الذين لا يقل عمرهم عن احدى وعشرين سنة ما لم يك متزوجا، وبالنسبة للنساء يقتصر الاقراض على الارامل والمطلقات اذا كن يعلن اطفالا.
4. يشترط ان يكون السكن في مقر اقامة المقترض.
5. لا يقرض من سبق له الاقتراض من الصندوق.
6. يتم البت في منح القروض من قبل لجان يكونها الصندوق.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 1834 في 1396/11/8 هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 217/ت في 1396/12/24هـ.

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1398/1/17 هـ

7. يقتصر تقديم القروض الشخصية على من لا يملك بيت ويستثنى من ذلك اصحاب البيوت القديمة الغير صالحة للسكن الذين يرغبون هدمها واعادة بنائها.
8. يكون الحد الاعلى للقروض الاستثمارية عشرة ملايين ريال.
9. يخصص مبلغ عشرة الاف مليون ريال ولا يجوز للصندوق ان يرتبط بما يجاوزه خلال الاثنى عشر شهرا القادمة.
10. يبدأ الصندوق في الاقراض ابتداءا من غرة شهر ربيع الاول القادم. ولما ذكر حرر. نائب رئيس مجلس الوزراء.

154- تعديل المادة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم 101 وتاريخ 1398/1/17 هـ(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني المرافق لهذا رقم 99/942 في 1399/2/24هـ المتضمن انه على اثر صدور قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1398/1/17هـ الذي حدد الفئات التي يمكن لها ان تستفيد من القروض التي يقدمها صندوق التنمية العقارية فقد استبعدت فئات من المواطنين بسبب الضوابط التي وردت في المادة الثالثة من هذا القرار والتي تنص على الاتي (يقتصر منح قروض المساكن الخاصة على الذين لا يقل عمرهم عن احدى وعشرين سنة ما لم يك متزوجا، وبالنسبة للنساء يقتصر الاقراض على الارامل والمطلقات اذا كن يعلن اطفالا). وقد اتضح من التطبيق العملي ان هناك فئات قد حرموا من الاستفادة من تلك القروض وهم:

1. الايتام الذين تقل اعمارهم عن الحادية والعشرين سنة الذين يملكون اراضي وبيوتا غير صالحة للسكنى.
2. الارامل والمطلقات المتقدمات في السن اللاني لا يعلن اطفالا.
3. العوانس اللاني تجاوزن سن الزواج.

وحيث ان هذه الفئات هم احوج ما يكون الى الرعاية والمساندة من قبل الحكومة فان الوزارة تقترح ان تعدل المادة الثالثة من القرار السابق الاشارة إليه بحيث يكون نصها كالاتي: "يقتصر منح الإقراض للسكن الخاص على الذي لا يقل عمره عن الحادية والعشرين سنة ما لم يك متزوجا أو يتيما. وبالنسبة للنساء يقتصر المنح على الفئات التالية:

أ – العوانس، الارامل والمطلقات اللاني تجاوزت أعمارهن الأربعين سنة حتى لو لم يكن لديهن أطفال.

ب - الأيتام الذين يقل سنهم عن الحادية والعشرين والذين يملكون أرضا ملكية مشتركة أو بيت غير صالح للسكنى ويرغبون في هدمه وإعادة بنائه بقرض واحد باسمهم جميعا شريطة ألا يكون أحد والديهم قد حصل على قرض من الصندوق. على ألا يترتب على ذلك مستقبلا حرمان من توافرت فيه شروط الإقراض الأخرى من الحصول على قرض خاص به.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 101 وتاريخ 1398/1/17هـ. يقرر ما يأتي:

تعدل المادة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1398/1/17هـ بالنص الاتي:

مادة 3:

يقتصر منح الاقراض للسكن على الذي لا يقل عمره عن الحادية والعشرين سنة ما لم يك متزوجا او يتيما وعلى الفئات الاتية:

أ- النساء اللاتي تجاوزت اعمارهن اربعين سنة ممن لم يسبق لهن الزواج والارامل والمطلقات حتى ولو لم يك لهن اطفال.

ب- الايتام الذين يقل سنهم عن الحادية والعشرين والذين يملكون ارضا ملكية مشتركة او بيتا غير صالح للسكنى ويرغبون في هدمه واعادة بنائة بقرض واحد باسمهم جميعا شريطة الا يكون احد والديهم قد حصل على قرض من الصندوق على الا يترتب على ذلك مستقبلا حرمان من توافرت فيه شروط الاقراض الاخرى من الحصول على قرض خاص به.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1399/5/19 هـ

155- تعليق صرف الدفعة 3،4 لحين استخراج الصك[1]

إلحاقا لما سبق لكم برقم 5/239 في 1397/7/24 هـ الإلحاقي للتعميم رقم 5/236 في 1395/6/30 هـ بشان اقتراض ذوي الدخل المحدود من صندوق التنمية العقارية على الأراضي الممنوحة لهم بموجب الشهادات الخاصة بهم وعدم صرف الدفعة الثالثة والرابعة إلا بعد استخراج الصك على الأرض ورهنها للصندوق. نفيدكم بأننا تلقينا خطاب مدير عام صندوق التنمية العقارية رقم 3235/2 وتاريخ 1399/4/7 هـ مؤكدا صرف الدفعة الثالثة بعد صدور الصك ورهنه لصالح صندوق التنمية العقارية وطلبه التأكيد مرة أخرى على البلديات بالاستمرار بما قد تم اعتباره بعاليه .

لذا اعتمدوا إنفاذ ما سبق والتمشي بموجبه وإنهاء صكوك المقترضين الذين احيوا أراضيهم ليتم الرهن وصرف الدفعة الثالثة والرابعة لهم من الصندوق.

156- إلغاء شرط الإقراض في مقر الاقامة[2]

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على خطاب سمو وزير الدفاع والطيران رقم 1473/1/1/1 في 1399/5/24هـ المتضمن انه سبق ان رفع برقم 2052/5/2 وتاريخ 1398/6/23هـ. نتيجة المناقشات التي اجرتها لجنة الضباط العليا في وزارة الدفاع والطيران حول ما تعانية الوحدات العسكرية من نقص في الافراد وكثرة طلب الموجودين حاليا الفصل من الخدمة العسكرية وما جاء في قرار لجنة الضباط العليا رقم 192 في 1398/6/3هـ. ان من اسباب ذلك ان صندوق التنمية العقارية يعطي قرضا للشخص المقيم في نفس مكان اقامته الحالية في حين ان العسكريين في حالة تنقل من منطقة الى اخرى ومن جهة الى اخرى حسب ظروف ومتطلبات العمل التي لا يكون للفرد فيه أي اختيار فانهم بموجب ذلك لا يستفيدون من قروض صندوق التنمية العقارية وقد دفع هذا الشرط بعض العسكريين الى طلب الفصل من الخدمة ليكونوا مقيمين ومتواجدين في المكان الذي يرغبون الاقامة الدائمة به للاستفادة من القرض. وسبق ان طلب سموه من المقام السامي في خطابه المشار إليه ان يوافق على اعطاء القرض للعسكري في المكان الذي يرغب فيه اقامة مسكن دائم له حتى وان كان غير متواجد في ذلك المكان في الوقت الحالي، فاجاب المقام السامي بخطابه رقم 18235/3 في 1398/8/3هـ. بانه قد وضع شرط الاقراض بان يكون السكن في مقر اقامة المقترض لغرض تخفيف الالتزامات المالية للصندوق وذلك الى حين انخفاض الطلبات بشكل عام، ولقد مر عام على طلب سموه عانت الوزارة خلاله الكثير، وان متطلبات القوات المسلحة كثيرة والاهداف المطلوب منها تحقيقها تحتاج الى السلاح وتحتاج الى الرجال، وان استمرار تناقص العسكريين سيجعلنا في وضع لا يحسد عليه.

وان طلب سموه لا يعنى الاستثناء من شروط صندوق التنمية العقارية في منح القروض الخاصة للمواطنين ولكن رغبة في ايضاح ان وجود العسكري في تبوك لمدة سنة او سنتين مثلا لا يعني ان تبوك هي مدينة اقامته المعتادة بل ان هذا العسكري سيسافر ويقيم في مدينة اخرى بعد انهاء خدمته وهي المدينة التي اعتاد عليها هو واهله وابناءه ويوجد معارفه واقرانه، كما ان الاشتراط على العسكري بان يقيم له سكن خاص في مكان تواجده المؤقت سيؤدي الى تزايد العمران في مدن محدودة ويهجر عدد كبير من المواطنين من قراهم مما يؤدي الى انتقال وتغيير اجتماعي قد لا يكون مرغوب فيه لا الدولة تشجع الزراعة وتشجع عدم تجمع السكان في مدن تكبر الى درجة كبيرة وتجلب معها مشاكل المدن.

اما فيما يخص تخفيف الالتزامات المالية للصندوق فان الذي يحصل هو ان هذا العسكري يطلب انهاء خدمته ويتقدم الى صندوق التنمية العقارية بطلب قرض في مدينة اقامته المعتادة وبهذا يكون قد فقد الجيش حين انهاء خدمته كما انه لم يخفف التزامات الصندوق المالية حين حصل على ذلك القرض، كما يود سموه ايضاح نقطة هامة وهي ان هذا العسكري لن يحصل الا على قرض واحد فقط في اية مدينة من مدن المملكة. ان اغلب العسكريين يسكنون الان في مساكن تابعة للوزارة وهم مضطرين لاخلائها حال انتهاء خدماتهم ليشغلها غيرهم من العاملين في الخدمة، فاين يسكن هذا العسكري بعد انتهاء خدمته ان لم يكن قد شيد له مسكنا في المدينة التي سيقيم فيها بصورة دائمة بعد تركه الخدمه.

بالاضافة الى ما سبق فانه سيكون هناك طلبات متزايدة على الارض لان العسكري ليستفيد من القرض الذي سيقدمه له صندوق التنمية العقارية سيعمل على شراء ارض جديدة له في مكان اقامته المؤقت مما يستدعي قيام مضاربة على الارض ليس هنا داع لها ولا تخدم الصالح العام.

لذا يرجو سموه الموافقة على اعطاء العسكري قرض من صندوق التنمية العقارية في مكان اقامته الدائمة وهو ليس بالضرورة المكان الذي يعمل به وقت تقديم طلبه حيث ان ذلك المكان هو مكان اقامة مؤقته ولكن المكان او المدينة الذي يختارها العسكري لتكون مكان اقامته الدائمة والتي سيقطن بها بعد تركه الخدمه.

الإعفاء:

يمنح الصندوق المواطنين إعفاءات كبيرة، وذلك عند القيام بالتسديد على النحو التالي:

1- إعفاء بنسبة عشرين بالمئة (20%) تخصم من قيمة كل قسط يتم سداده خلال (60) يوماً من تاريخ استحقاقه.

2- إعفاء بنسبة ثلاثين بالمئة (30%) تخصم من قيمة كل قسط يتم سداده معجلا قبل موعد سداده مع الانتظام بتسديد الأقساط المستحقة.

3- إعفاء بنسبة ثلاثين بالمئة (30%) من قيمة القرض لمن يسدد كامل القرض دفعة واحدة.

---

(1) تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/114/ص في 1399/5/27 هـ الموجه لكافة المديريات والبلديات والمجمعات القروية.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 65 في 1400/4/9هـ.

وبعد الاطلاع على خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 4700*99 في 1399/9/11هـ المتضمن الاقتراح ان ينظر مجلس الوزراء في تعديل الشرط المذكور بالنسبة للعسكيين بحيث يجوز لهم الاقتراض للبناء اما في المدينة التي يقيمون فيها او في المدينة التي يقيم فيها اصلا والتي نشأ فيها ايهما يختار. وبعد الاطلاع على الفقرة 4 من قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1398/1/17هـ. يقرر ما يأتي:

الغاء الفقرة 4 من قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1398/1/17هـ. ولما ذكر حرر. النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء.

157- التدرج في زيادة رأس مال الصندوق:

1. زيادة رأس مال الصندوق إلى ألفي مليون ريال قابلة للزيادة(1).
2. زيادة رأس مال الصندوق بمبلغ ألفي مليون ليصبح أربعة آلاف مليون ريال(2).
3. بزيادة رأس مال الصندوق ثلاث آلاف مليون ليصبح سبعة آلاف مليون ريال(3).
4. زيادة رأس مال الصندوق ألفي مليون ريال ليصبح تسعة آلاف مليون ريال(4).
5. زيادة رأس مال الصندوق بنسبة 50%(5).
6. زيادة رأس مال الصندوق ليصبح ثلاثة وعشرين ألف مليون وثمانمائة مليون ريال(6).
7. زيادة رأس مال الصندوق ليصبح ثلاثة وثلاثين ألف مليون وثمانمائة مليون ريال(7).
8. زيادة الاعتمادات المصرح للصندوق بالارتباط عليها بخمسة آلاف مليون ريال(8).

158- حالة نقل عقار ممول من صندوق التنمية العقارية إلى شخص آخر.

المستندات المطلوبة لنقل عقار من شخص لآخر:

1. اصل عقد المالك مع الصندوق + صورة منه.
2. اصل الصك + صورة منه من الجهتين بورقة واحدة.
3. عقد مبايعة مصدق بين البائع والمشتري (صادر من مكتب عقاري) + صورة منه.
4. اصل بطاقة الأحوال + اصل دفتر العائلة + صورة لكل منهما للبائع والمشتري.
5. إرفاق صور من جميع الإيصالات المسددة.
6. صورة شخصية حديثة مقاس 4×6 لصاحب الطلب.
7. تعبئة نموذج إثبات عنوان للمشتري + صورة من بطاقة الأحوال للمعرف او الكفيل.
8. يجب ان لا يقل عمر المشتري عن 21 سنة.
9. في حالة عدم حصول المشتري على دفتر العائلة يلزم إحضار سجل مدني من الأحوال المدنية. (يطلب خطاب من الصندوق).

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 530 في 1395/5/3 هـ

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 1741 في 1395/11/29 هـ

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 488 في 1396/3/21 هـ

(4) قرار مجلس الوزراء رقم 812 في 1396/5/17 هـ

(5) قرر مجلس الوزراء رقم 6 في 1397/1/7 هـ

(6) قرار مجلس الوزراء رقم 554 في 1397/4/15 هـ

(7) قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1398/1/17 هـ

(8) قرار مجلس الوزراء رقم 195 في 1399/7/9 هـ

10. يجب ان تكون جميع الأقساط المستحقة مسددة (وفي حالة وجود قرض سابق يجب إحضار صورة من الصك للعقار السابق بما يثبت انه انتقل باسم المشتري).

ملاحظة: يطلب حضور البائع بعد اكتمال جميع المستندات أعلاه.

في حالة وجود وكيل للبائع أو المشتري يلزم ان تكون الوكالة حديثة ويضاف إلى ما سبق الأتي:

1. اصل الوكالة تنص على بيع وشراء (عقار ممول بقرض من الصندوق).
2. صورة بطاقة الأحوال للوكيل.
3. صورة شخصية حديثة مقاس 4×6.

في حالة المرأة يضاف إلى ما سبق:

1. إثبات ترمل المرأة أو طلاق أو عدم زواج من المحكمة (يطلب خطاب من الصندوق).
2. تعبئة نموذج كفالة واثبات عنوان (يطلب الاستمارة من الصندوق).
3. صورة من بطاقة الوكيل أو المعرف على المشتري.

في حالة الأيتام يضاف إلى ما سبق:

1. إحضار إذن من المحكمة مفاده الموافقة على البيع أو الشراء مع صورة منه.
2. إحضار إثبات يتم للقاصرين مع صورة منه. (يطلب خطاب من الصندوق).
3. إحضار صك حصر الإرث ووكالة عن الأيتام مع صورة منه.

159- انتقال ملكية العقار الممول بقرض تمويل بناء من صندوق التنمية العقارية(1)

وبعد: (وردنا خطاب سعادة مدير عام صندوق التنمية العقاري رقم 4869 في 1407/3/15هـ الآتي نصه بعد المقدمة.

نحيط فضيلتكم بأن لجنة إدارة الصندوق قد وافقت على انتقال العقار الممول بقرض الصندوق من ملكية المقترض ـ البائع ـ إلى ملكية شخص آخر ـ المشتري ـ مع بقاء الرهن والتزام المشترى بكافة شروط القرض وأهمها التزامه بتسديد القرض لانتقال قيمته من ذمة البائع إلي ذمته. وحيث ان مثل هذا الموضوع يتطلب تعاون الجميع لما فيه مصلحة المواطن. لذا نأمل من فضيلتكم التعميم على جميع كتابات العدل واعتماد نقل ملكية الأرض وما أقيم عليها من بناء من ملكية المقترض إلى ملكية المشتري مع بقاء الرهن الساري المفعول في حق المشتري لالتزامه بجميع شروط القروض.ونأمل أن يتم ذلك سريعاً. شاكرين لكم حسن تعاونكم. نرغب الإحاطة واعتماد موجبه).

160- طريقة إفراغ العقار الممول بقرض تمويل بناء من صندوق التنمية العقارية(2)

وبعد: (إلحاقاً لتعميمنا رقم 58/12 ت في 1407/4/5هـ ولاحقه رقم 79/12ت في 1407/5/12هـ بخصوص انتقال العقار الممول بقرض من صندوق التنمية العقارية. نبلغكم أدناه نص المقصود من خطاب مدير عام الصندوق رقم 10697/6 في 1407/6/19هـ بشأن الطريقة التي يجب إتباعها عند إفراغ العقار الممول بقرض من الصندوق.

"نفيدكم أن الخطوات والشروط تكتمل من قبل الإدارة العامة للصندوق وبعد ذلك يوجه خطاب لكتاب العدل بالموافقة على إجراء النقل والإفراغ مع إبقاء الرهن والتزام المشتري بتسديد رصيد القرض الذي يوضح لهم في الخطاب".

---

(1) خطاب سعادة مدير عام صندوق التنمية العقاري رقم 4869 في 1407/3/15هـ المعمم بوزارة العدل برقم 58/12/ت في 1407/4/5هـ.

(2) خطاب مدير عام الصندوق رقم 10697/6 في 1407/6/19هـ المعمم بوزارة العدل رقم 122/12/ت في 1407/7/4هـ.

161- إخلاء المستأجر للمنزل فور انتهاء البيت الذي بناه بقرض من الصندوق(1)

1. يقوم صندوق التنمية العقاري بتضمين عقود القروض للسكن الشخصي شرطا مؤداه أن يلزم المقترض بإخلاء المنزل الذي هو مستأجره لسكناه فور انتهاء البيت الذي بناه بقرض الصندوق إذا طلب المؤجر إخلاءه.
2. يقوم الصندوق بتزويد إمارة كل منطقة ببيان أسبوعي أو نصف شهري بالأفراد الذين اقترضوا لبناء مسكن شخصي والذين دفع لهم القسط الأخير من القرض.
3. تقوم الإمارات بناء على هذه البيانات بتقصي وضع هؤلاء والتأكد من التزام المقترض بإخلاء السكن الذي هو مستأجره فور انتهاء السكن الذي اقترض من أجله ولا يلزم في هذه الحالة إصدار حكم قضائي بالإخلاء ".

162- لوائح الإعفاء والخصم وقروض الاستثمار التجاري

1. لائحة الإعفاء والخصم الإضافي(2): وتتضمن أحكام وشروط الإعفاء بنسبة 20% (عند الانتظام في التسديد) والإعفاء بنسبة 10% عند (تسديد القرض دفعة واحدة).
2. لائحة قروض الاستثمار التجاري(3): وتتضمن بيان الأحكام المتصلة بقروض الصندوق في مجال الاستثمار التجاري من حيث: الشروط العامة، المكونات والمسطحات، المواقف، التهوية والإضاءة، المصاعد، سلالم الطوارئ، مرامي النفايات، المراكز الترفيهية والأشكال والنماذج.

163- رفع الحد الأدنى للقرض لتمويل البناء(4)

"الموافقة على رفع الحد الأدنى للقروض التي يقدمها صندوق التنمية العقاري للمساكن الشخصية إلى مائتي ألف ريال بدلا من مئة ألف ريال".

164- الإقراض للنساء في حالات(5)

ان مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 1401/5863هـ وتاريخ 1401/10/17هـ المتضمن انه سبق ان صدر قرار مجلس الوزراء رقم 115 وتاريخ 1399/5/19هـ. وينص بان يقتصر الإقراض من صندوق التنمية العقارية بالنسبة للنساء على النساء اللاتي تجاوزت اعمارهن اربعين سنة ممن لم يسبق لهن الزواج والارامل والمطلقات حتى ولو لم يك لهن اطفال. وخلال المدة الماضية ظهرت أمام الوزارة حالات خاصة تستدعي الموافقة لما تنطوي عليه من أسباب إنسانية قوية ومن أمثلة ذلك المرأة السعودية التي تعول أطفالا وقد تغيب زوجها وانقطعت أخباره والمرأة السعودية التي لم توفق بالزواج ولم تبلغ سن الأربعين لوجود عاهة أو عجز والمرأة المتزوجة من أجنبي وأنجبت أطفالا منه ولكن الوزارة لم تستطع تجاوز النص. وحتى يمكن إقراض مثل هذه الحالات الغير عادية متى كانت الظروف الاجتماعية والإنسانية توجبها. فان معاليه يرجو الموافقة على انه يجوز لوزير المالية والاقتصاد الوطني ان يجيز بعض حالات الاقراض للنساء اذا تبين ان ظروف المرأة تجعلها هي المسئولة فعلا عن عائلتها وليس لها عائل سواها. وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1399/5/19هـ. يقرر:

"يجوز لوزير المالية والاقتصاد الوطني أن يجيز حالات الإقراض للنساء من صندوق التنمية العقارية، إذا تبين أن ظروف المرأة تجعلها هي المسئولة فعلا عن عائلتها وليس لها عائل سواها ".

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 602 في 1397/4/24 هـ

(2) قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 343/3 في 1400/1/23 هـ. (لم اتمكن من الحصول على اللائحة كاملة).

(3) قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 4180/3 في 1402/8/6 هـ. (لم اتمكن من الحصول على اللائحة كاملة).

(4) قرار مجلس الوزراء رقم 110 في 1401/6/29 هـ

(5) قرار مجلس الوزراء رقم 32 في 1402/1/27 هـ

165- المبالغ التي صرفت زيادة على المبلغ المتفق عليه لبعض المقترضين(1)

"الموافقة على اعتبار الزيادات التي صرفت زيادة عن المبلغ المتفق عليه لبعض المقترضين من صندوق التنمية العقارية خلال الفترة الأولى من مباشرة الصندوق لنشاطه، وقدرها 12.562.072 اثنا عشر مليونا وخمسمائة واثنان وستون ألفا واثنان وسبعون ريالا، جزءا من القروض التي صرفت بالزيادة عليها وتطبيق جميع أحكام القرض بشأنها".

166- توزيع وحدات الإسكان مقابلا لنزع ملكيات الأحياء(2)

1. يكون توزيع وحدات السكن التي تبنيها الحكومة (وزارة الأشغال العامة والإسكان) مقابلا لنزع ملكيات الأحياء المراد إزالتها داخل المدن ويعطى لسكان هذه الأحياء من السعوديين الذين تنطبق عليهم الشروط أولوية الانتقال للوحدات الجديدة.
2. يصدر صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء قرارات تحديد الأحياء المراد إزالتها والتي ستخطط بعد نزع ملكيتها لإعادة بنائها وتحديد المرافق فيها واستغلال المباني التي تبنى عليها بموجب قواعد توضع لهذا الغرض.
3. بعد صدور قرار بتحديد الحي أو الأحياء التي ستنزع ملكيتها توزع المساكن الجديدة على سكانها من السعوديين طبقا لما يأتي:

أولا: الساكن في الحي بأجرة وهو لا يملك بيتا بنفس المدينة تكون له أولوية الحصول على سكن من الوحدات السكنية التي تبنيها الحكومة.

ثانيا: من يسكن في بيت في الحي يملكه وليس له بيت آخر يملكه بنفس المدينة يعوض من الوحدات الجديدة المذكورة وتتم تسوية الفرق له أو عليه.

ثالثا: من يملك بيتا في الحي ولا يسكن فيه أو يسكن فيه وله بيت آخر يملكه بالمدينة يعطى من الوحدات السكنية.

رابعا: يشترط في كل من يعطى سكنا من الوحدات الجديدة من غير المالكين في الأحياء القديمة المراد تخطيطها إلا يكون قد استفاد في السابق من أي من مشاريع الإسكان الحكومي أو تحصل على قرض من صندوق التنمية العقاري. ويشمل هذا القرار جميع المدن التي تقام فيها وحدات سكنية أو التي ستقام مستقبلا.

خامسا: تشكل لجنة لوضع هذا القرار موضع التنفيذ ترتبط بجلالة الملك وتكون برئاسة أمير المنطقة وعضوية بعض المسئولين وعدد من المواطنين من سكان المنطقة المعنية وتقترح هذه اللجنة لوائح عملها وإجراءات التنفيذ.

المستندات المطلوب توفرها للحصول على القرض من صندوق التنمية العقارية:

1- صورة من بطاقة الأحوال الشخصية.
2- صورة من صك تملك الأرض.
3- صورة من رخصة البناء.
4- إثبات عنوان.
5- إثبات الحالة الاجتماعية للمرآة.
6- صورة من عقد الزواج لمن تقل أعمارهم عن (21) سنة.
7- إثبات اليتم لليتيم.
8- إحضار أصول جميع الوثائق للمطابقة.

تقدم طلبات القروض عن طريق فروع الصندوق، وتبرم عقود القروض عن طريقها.

167- تسليم مشاريع الإسكان لصندوق التنمية العقارية(3)

"أولا: تسليم مشاريع الإسكان من فلل وعمارات لصندوق التنمية العقارية ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار.

ثانيا: تستكمل دراسة الأسعار ويرفع عنها خلال الشهرين القادمين لخادم الحرمين الشريفين للتوجيه بما يراه".

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 167 في 1405/8/16 هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 33 وتاريخ 1406/1/30هـ.

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 130 في 1409/7/28 هـ.

168- إقراض ذوى الدخل المحدود والرهن لصالح صندوق التنمية العقاري(1)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية التعميمي رقم 5/184ض في 1398/6/1هـ ونصه بعد المقدمة:

"إلحاقا لما سبق لكم برقم 5/236 في 1397/7/24هـ حول موافقة صندوق التنمية العقاري على إقراض أصحاب الدخل المحدود بموجب شهادات تعطى لهم من البلدية على أن لا تعطى لهم الدفعتان الثالثة والرابعة من القرض إلا بعد استخراج صك التملك ورهنه لصالح الصندوق. نفيدكم أن وزارة العدل رأت بخطابها رقم 12/1282ف في 1398/4/24هـ أن يكون إفراغ الأراضي الممنوحة لذوي الدخل المحدود من قبل كتابة العدل وليس من قبل المحاكم. على أن تذكر البلديات في خطاباتها الموجهة لكتابة العدل بشأن إفراغ أراضي الدخل المحدود الصيغة التالية:

(نفيدكم بأن فلان................ سبق وأن منح قطعة الأرض رقم........... ضمن ذوي الدخل المحدود حسب الأمر...................... وبما أن المذكور قام ببنائها فإن البلدية تتنازل له عن هذه الأرض وما عليها من منشآت وتعتبر ملكا من أملاكه).

وحيث أن ما أشارت إليه وزارة العدل فيه تحقيق للمصلحة العامة وتوفيقا بين الاختصاصات لذا اعتمدوا إنفاذ موجبه". للإطلاع وإكمال اللازم نحو ما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم).

169- تحويل القرض من تمويل بناء الى تمويل شراء الوحدات السكنية(2)

وافقت لجنة إدارة صندوق التنمية العقارية في اجتماعها الأخير(3) على قبول نقل طلبات القروض على فلل تم إنجاز كل الأعمال فيها وفق ما يلي:

1. أن لا تتجاوز المدة التي مضت من وقت إنجازها سبع سنوات.
2. ألا تكون من الفلل التي سبق تمويلها بقرض من الصندوق وتم فك الرهن عنها.
3. يقتصر قبول نقل طلبات القروض على هذا النوع من الفلل والتي صدرت الموافقة على إقراض أصحابها.
4. يبدأ سداد أقساط القرض بعد سنة من إبرام العقد.

170- إجراءات تحصيل قروض صندوق التنمية العقارية من متخلفي السداد(4)

بناءا على موافقة المقام السامي

1. منح المقترضين المتأخرين عن سداد اقساط الصندوق اعفاء نسبته 10% من قيمة الاقساط المتأخرة اذا تم سدادها كاملة خلال مدة عام من تاريخ 1425/9/26هـ.
2. تعديل طريقة تسديد قسط الصندوق للمقترضين الجدد من موظفي الدولة وموظفي القطاع الخاص والمتقاعدين بحيث تكون شهرية بدلا عن المتبع سنوية وذلك بالحسم من مرتباتهم حتى يتم استيفاء قيمة القرض.
3. الحسم من مرتبات موظفي الدولة وموظفي القطاع الخاص من المقترضين القدامى المتأخرين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم على الا تتجاوز نسبة الحسم 30% من المرتب الشهري (الراتب الأساسي + البدلات + مكافآت شهرية) لحين سداد كامل الأقساط المستحقة عليهم.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/119/ت في 1398/6/27هـ.

(2) من موقع صندوق التنمية العقارية على شبكة الانتر نت كما في 2006/2/28م.

(3) اجتهدت في الحصول على قرار اللجنة ولكن لم اوفق في ذلك.

(4) المصدر: مجلة التنمية العقارية الصادرة عن صندوق التنمية العقارية ، العدد 11 ذو الحجة 1425هـ / محرم 1426هـ.

4. الحسم من معاشات المتقاعدين من موظفي الدولة والقطاع الخاص (التأمينات الاجتماعية) من المقترضين القدامى المتأخرين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم على أن لا تتجاوز نسبة الحسم 30% من المعاش التقاعدي الشهري لحين سداد كامل الأقساط المتأخرة عليهم.
5. الحسم مما يصرف عند نهاية الخدمة من تعويض او مكافآت لموظفي الدولة والقطاع الخاص من المقترضين القدامى المتأخرين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم على أن لا تتجاوز نسبة الحسم 50% من هذه المستحقات.
6. اقتطاع مستحقات الصندوق من المستحقات التي لدى الدولة للمواطنين الذين في ذمتهم أقساط متأخرة للصندوق.
7. التوقف عن إعطاء التراخيص والسجلات التجارية وتجديدها واستقدام العمالة الأجنبية (فيما عدا العمالة المنزلية) لمن في ذمتهم أقساط متأخرة ومستحقة للصندوق إلى حين سدادها أو الاتفاق مع الصندوق لجدولة سدادها.

حسم مستحقات الصندوق من نهاية الخدمة من المتأخرين عن سداد الأقساط المستحقة(1)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، برفقه نسخة من خطاب سعادة مدير عام صندوق التنمية العقارية رقم 1245 في 1427/1/13هـ المتضمن أنه نظراً لقرب انتهاء خدمة عدد من منسوبي الوزارة وإحالتهم للتقاعد خلال الفترة القادمة فإن إدارة الصندوق تود القيام بحسم مستحقات الصندوق حيث أن الأمر السامي الكريم رقم 7/ب/48941 وتاريخ 1425/9/26هـ نص على حسم مستقحات الصندوق مما يصرف عند نهاية الخدمة من تعويض أو مكافآت لموظفي الدولة والقطاع الخاص من المقترضين القدامي المتأخرين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم على أن لا تتجاوز نسبة الحسم 50%. وما تضمنه خطاب الصندوق المشار إليه بعدم صرف مستحقات أي موظف عند نهاية خدمته إلا بعد الحصول على إفادة من الصندوق أو أحد فروعه عن المبالغ المستحقة لصندوق حسب النموذج المرفق ويمكن إرساله بالبريد أو الفاكس للصندوق أو أحد فروعه لتلقي الرد عليه دون الحاجة لمراجعة الصندوق بصفة شخصية. آمل الإطلاع والإحاطة وإبلاغه للجهات التابعة لكم للعمل بموجبه. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، المشرف العام على الشئون الإدارية والمالية جاسر بن عبد الرحمن الجاسر

---

(1) خطاب مدير عام صندوق التنمية العقارية رقم 1245 في 1427/1/13هـ والمعمم بوزارة الشئون البلدية والقروية بتاريخ 1427/4/9هـ.

اللائحة التنفيذية لصندوق التنمية العقارية[1] – المعدلة

الإدارة

أولا: لجنة الإدارة:

1. تتولى لجنة الإدارة الصندوق وفق نظامه، وفي سبيل ذلك تقوم لجنة إدارة الصندوق – من غير حصر – بالأعمال الآتية:

أ- وضع التعليمات اللازمة لإدارة الصندوق وفقا لهذه اللائحة وتحديد صلاحيات العاملين فيه.

ب- وضع شروط الخدمة للعاملين ومكافآتهم وتوضع شروط خدمة العاملين على أساس خضوعهم لنظام الموظفين العام أو نظام المستخدمين أو نظام العمل ويجوز بقرار من وزير المالية والاقتصاد الوطني بناءا على اقتراح لجنة الإدارة الاستثناء من بعض أحكام هذه الأنظمة.

ج- وضع التعليمات المالية للصندوق بما في ذلك قواعد إبرام عقود الخدمة المقدمة من المؤسسات وقواعد إبرام عقود القروض.

د - اقتراح البرامج المالية السنوية للصندوق ورفعها لوزير المالية والاقتصاد الوطني.

هـ - إعداد الميزانية السنوية والحساب الختامي وتقديمها لوزير المالية والاقتصاد الوطني لاتخاذ إجراءات إقرارها وتصدر ميزانية الصندوق كفرع مستقل من فروع ميزانية وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

2. تجتمع لجنة الإدارة كلما لزم الأمر بدعوة من رئيسها ويجب دعوتها للاجتماع إذا طلب ذلك ثلاثة من أعضائها ويعتبر انعقادها صحيحا إذا حضر الاجتماع خمسة من أعضائها وفي كل حال لا يعتبر قرارها نافذا إلا إذا وافقت عليه – على الأقل – الأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين وعند التساوي الجانب الذي يكون فيه الرئيس.
3. يتولى أمانة لجنة الإدارة مدير الصندوق وتوقع محاضر الاجتماع من جميع الأعضاء الحاضرين. أما قرارات اللجنة فتوقع من قبل رئيس لجنة الإدارة أو من ينيبه.
4. يقتصر نظر لجنة الإدارة على الموضوعات التي يتضمنها جدول أعمالها وعلى أي موضوع يقترحه أحد الأعضاء وتوافق لجنة الإدارة على النظر فيه.
5. لا يجوز أن تتداول لجنة الإدارة في أي موضوع يتعلق به بصفة مباشرة مصلحة أحد الأعضاء الحاضرين. ويجب على كل عضو أن يبلغ اللجنة عن أي موضوع يعرض للبحث وتتعلق به مصلحة مباشرة له.
6. إذا وافقت لجنة الإدارة على قرار فلا يجوز إعادة النظر فيه إلا إذا وافقت الأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين على إعادة النظر فيه.
7. لا يجوز للجنة الإدارة أن تتجاوز قراراتها العامة بقرار فردي.

ثانيا: المديـر:

1. يتولى مدير الصندوق تحت إشراف لجنة الإدارة تنفيذ قراراتها، ويقوم بأعمال الإدارة التنفيذية في حدود نظام الصندوق ولائحته وتعليماته وقرارات لجنة الإدارة.
2. ويمثل الصندوق أمام القضاء والجهات الرسمية الأخرى، كما يمثله في علاقته بالغير.
3. من بين المهام التي يقوم بها مدير الصندوق:

أ - الإشراف المباشر على الجهاز الفني والإداري للصندوق.

ب - إعداد جدول أعمال لجنة الإدارة ومشروع ميزانية الصندوق وحسابه الختامي.

ج - تقديم تقرير شامل عن الصندوق كل ثلاثة أشهر، أو في وقت تطلبه لجنة الإدارة بتضمن التقرير

---

(1) قرار وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 4885 وتاريخ 1394/10/29هـ.

إحاطة اللجنة عن سير العمل في الصندوق وحركة الإقراض، والمشاكل التي واجهت التنفيذ وحلولها المتخذة أو المقترحة كما يتضمن نتائج متابعة القروض الإحاطة عن الأقساط التي تأخر المقترضون عن الوفاء بها وأسباب ذلك والإجراء المتخذ أو المقترح لضمان الوفاء.

د - أي مهمة أخرى تنيطها به لجنة الإدارة.

ثالثا: الرقابة:

1. تعين لجنة الإدارة مراجعا للحسابات يكون مسئولا أمام اللجنة مباشرة عن مراجعة حسابات الصندوق والتقرير عن مدى سلامتها واتفاقها مع نظام الصندوق ولائحته التنفيذية وقرارات لجنة الإدارة.
2. تحدد لجنة الإدارة صلاحيات المراجع وتعين مكافأته.
3. يجب على المراجع أن يبلغ فورا لجنة الإدارة – عن طريق رئيسها – عن أي مخالفة يطلع عليها.
4. لا يجو لإدارة الصندوق أو أي عامل فيه حجب المراجع عن الإطلاع على أي مستند أو ورقة من أوراق الصندوق يطلب المراجع الإطلاع عليها مما له علاقة بعمله. كما لا يجوز الامتناع عن الإجابة عن أي سؤال يتصل بعمله.

رابعا: السنة المالية:

السنة المالية للصندوق هي السنة المالية للدولة.

أشخاص المقترضين

تحدد لجنة الإدارة في بداية كل سنة مالية سلم الأوليات لأشخاص المقترضين ويجوز للجنة خلال السنة المالية تعديل هذا السلم بقرار عام.

القروض

1. يدفع الصندوق القرض مقسطا وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة.
2. يتم تسديد القروض التي يدفعها الصندوق على أقساط سنوية يحل أولها بعد مضي سنة كاملة على تاريخ دفع الصندوق لآخر قسط وفق الترتيب الآتي:

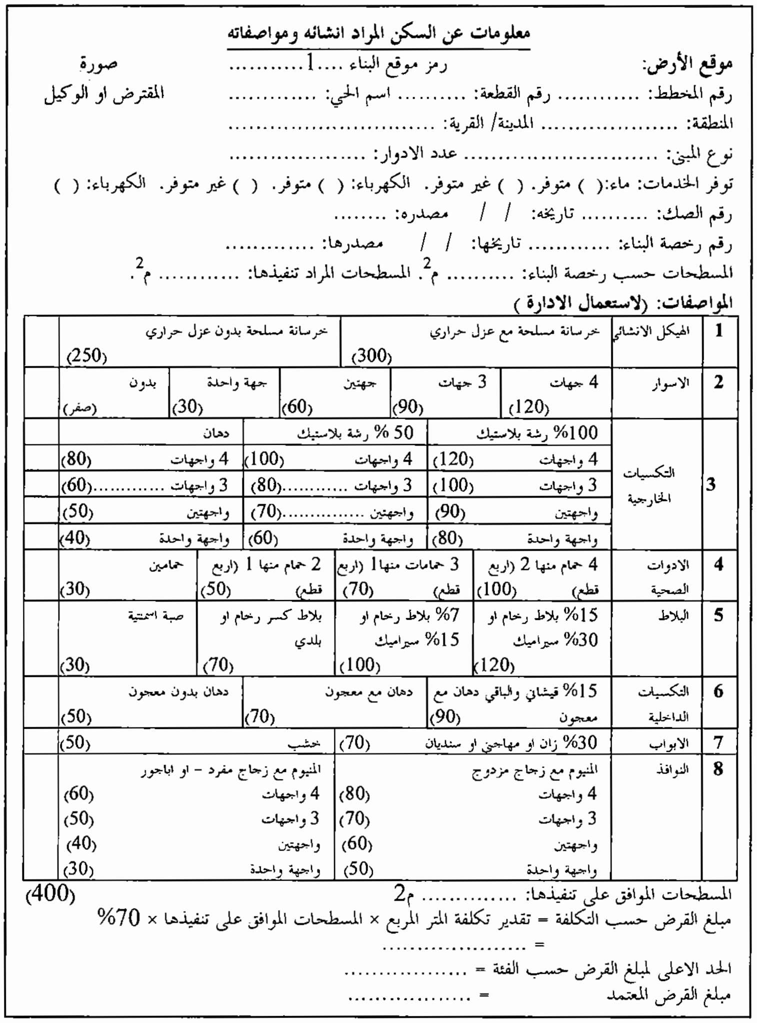
أ - أقساط سنوية بمعدل 4% من قيمة القرض للقسط الواحد، وذلك بالنسبة للقروض الممنوحة تطبيقا للفقرة 1/أ من المادة الثالثة.

ب - أقساط سنوية بمعدل 10% من قيمة القرض للقسط الواحد وذلك بالنسبة للقروض الممنوحة تطبيقا للفقرة 1/ب من المادة الثالثة من النظام.

الإجراءات

1. يبرم عقد القرض وفق الشروط المنصوص عليها في النظام وفي هذه اللائحة وفي قرارات لجنة الإدارة بعد موافقة الجهة المختصة في الصندوق أو الجهة التي يعينها وبعد تقديم طالب القرض البيانات والمستندات التي يطلبها الصندوق.
2. تتضمن شروط عقد القرض النص على ضمان المقترض صحة المعلومات التي قدمها للصندوق كما تتضمن آجال دفع أقساط القرض وآجال تسديدها، والتزام المقترض بتقديم التأمينات المطلوبة، والجزاء المترتب على الإخلال بالشروط المذكورة.
3. لا يجوز أن يدفع قسط من أقساط القرض قبل تقديم ضمان بنكي بقيمة القرض الممنوح تطبقا للفقرتين 1/ب و 3 من المادة الثالثة من النظام ويجوز بدلا من هذا الضمان تقديم رهن عقاري لا تقل قيمته عن قيمة القرض.
4. إذا ظهر عدم صحة أي من المعلومات المقدمة من المقترض للصندوق أو تأخر المقترض عن تسديد أي من الأقساط فيترتب على ذلك حلول أجل تسديد جميع الأقساط ووجوب تسديدها فورا والتنفيذ على الضمانات المقدمة لأجل استيفاء الأقساط المذكورة.

5. ويجوز للجنة الإدارة إعفاء المقترض من هذه الإجراءات أو بعضها إذا ثبت لديها وجود عذر للمقترض في عدم التسديد يقبله الصندوق أو سلامة قصده في تحرير المعلومات التي ثبت عدم صحتها.
6. فيما عدا الدفعة الأولى المقدمة بمعدل 10% يدفع دفعات القرض مقابل شهادات إنجاز العملية وفقا للنموذج الذي يضعه الصندوق لهذا القرض ويتم دفعها بنسب لا تتجاوز نسب تقدم البناء. (انتهى).



معلومات عن السكن المراد انشائه ومواصفاته

موقع الأرض: رمز موقع البناء ....1.......... صورة المقترض او الوكيل

رقم المخطط: .... رقم القطعة: .... اسم الحي: ....

المنطقة: .... المدينة/ القرية: ....

نوع المبنى: .... عدد الادوار: ....

توفر الخدمات: ماء:( ) متوفر. ( ) غير متوفر. الكهرباء: ( ) متوفر. ( ) غير متوفر. الكهرباء: ( )

رقم الصك: .... تاريخه: / / مصدره: ....

رقم رخصة البناء: .... تاريخها: / / مصدرها: ....

المسطحات حسب رخصة البناء: .... م^{2}. المسطحات المراد تنفيذها: .... م^{2}.

المواصفات: (لاستعمال الادارة)

1	الهيكل الانشائي	خرسانة مسلحة مع عزل حراري (300)	خرسانة مسلحة بدون عزل حراري (250)				
2	الاسوار	4 جهات (120)	3 جهات (90)	جهتين (60)	جهة واحدة (30)	بدون (صفر)	
3	التكسيات الخارجية	100% رشة بلاستيك	50 % رشة بلاستيك	دهان			
		4 واجهات (120)	4 واجهات (100)	4 واجهات (80)			
		3 واجهات (100)	3 واجهات ....(80)	3 واجهات ....(60)			
		واجهتين (90)	واجهتين ....(70)	واجهتين (50)			
		واجهة واحدة (80)	واجهة واحدة (60)	واجهة واحدة (40)			
4	الادوات الصحية	4 حمام منها 2 (اربع قطع) (100)	3 حمامات منها1 (اربع قطع) (70)	2 حمام منها 1 (اربع قطع) (50)	حمامين (30)		
5	البلاط	15% بلاط رخام او 30% سيراميك (120)	7% بلاط رخام او 15% سيراميك (100)	بلاط كسر رخام او بلدي (70)	صبة اسمنتية (30)		
6	التكسيات الداخلية	15% قيشاني والباقي دهان مع معجون (90)	دهان مع معجون (70)	دهان بدون معجون (50)			
7	الابواب	30% زان او مهاجني او سنديان (70)	خشب (50)				
8	النوافذ	المنيوم مع زجاج مزدوج 4 واجهات (80) 3 واجهات (70) واجهتين (60) واجهة واحدة (50)	المنيوم مع زجاج مفرد – او اباجور 4 واجهات (60) 3 واجهات (50) واجهتين (40) واجهة واحدة (30)				

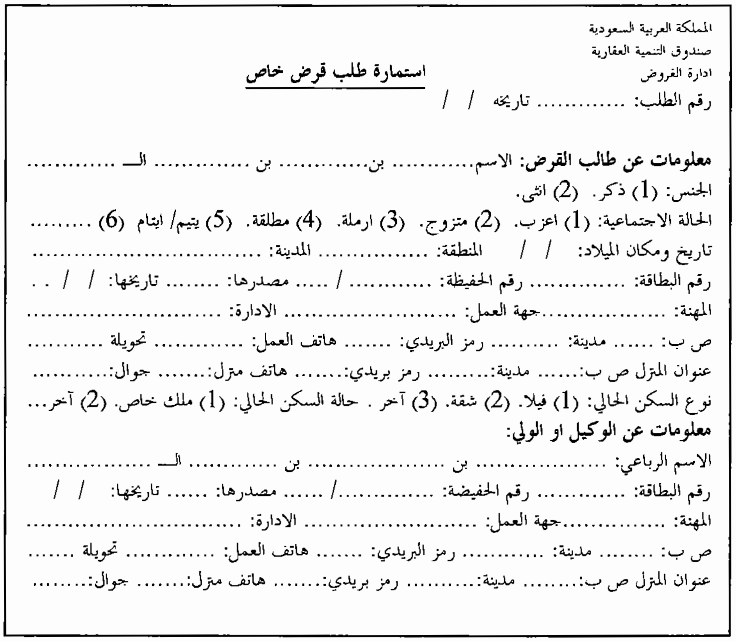
المسطحات الموافق على تنفيذها: م2 (400)

مبلغ القرض حسب التكلفة = تقدير تكلفة المتر المربع × المسطحات الموافق على تنفيذها × 70%

= ....

الحد الاعلى لمبلغ القرض حسب الفئة = ...

مبلغ القرض المعتمد = ...



المملكة العربية السعودية
صندوق التنمية العقارية
ادارة القروض

استمارة طلب قرض خاص

رقم الطلب: .... تاريخه / /

معلومات عن طالب القرض: الاسم.......... بن.......... بن .... الـــ ....

الجنس: (1) ذكر. (2) انثى.

الحالة الاجتماعية: (1) اعزب. (2) متزوج. (3) ارملة. (4) مطلقة. (5) يتيم/ ايتام (6) ....

تاريخ ومكان الميلاد: / / المنطقة: .... المدينة: ....

رقم البطاقة: .... رقم الحفيظة: .... / ..... مصدرها: .... تاريخها: / / . .

المهنة: ....جهة العمل: .... الادارة: ....

ص ب: ...... مدينة: .... رمز البريدي: .... هاتف العمل: .... تحويلة ....

عنوان المترل ص ب:...... مدينة:......... رمز بريدي:....... هاتف مترل:....... جوال:..........

نوع السكن الحالي: (1) فيلا. (2) شقة. (3) آخر . حالة السكن الحالي: (1) ملك خاص. (2) آخر...

معلومات عن الوكيل او الولي:

الاسم الرباعي: .... بن .... بن .... الـــ ....

رقم البطاقة: .... رقم الحفيضة: ..../ ...... مصدرها: ...... تاريخها: / /

المهنة: ....جهة العمل: .... الادارة: ....

ص ب: .... مدينة: .... رمز البريدي: .... هاتف العمل: .... تحويلة ....

عنوان المترل ص ب:........ مدينة:.......... رمز بريدي:....... هاتف مترل:....... جوال:........

اقـــــــــــرار:

اقر انا طالب القرض الموقع ادناه بالاتي:

- انني لا املك أي سكن ملكية مستقلة ولم يسبق لي الحصول على قرض من صندوق التنمية العقاري.
- ان جميع المعلومات المقدمة في هذا الطلب والوثائق المرفقة به صحيحة والتزم بما جاء فيها واذا اتضح للصندوق خلاف ذلك اكون قد حصلت على قرض من الصندوق بدون وجه حق واعرض نفسي لعقوبة التزوير والتحايل والتزم بتسديد جميع ما صرف لي من الصندوق.
- التزم بالتعاقد مع مقاول سعودي له سجل تجاري في تنفيذ جميع اعمال المبني والتزم باستعمال اللون الابيض ومشتقاته في الواجهات.
- التزم بتنفيذ المواصفات والمسطحات التي طلبتها وان حدث خلاف ذلك فللصندوق الحق في تخفيض مبلغ القرض.

وبعد تعبئتي لهذه الاستمارة وقراءتي الاقرارات بعالية ومعرفتي بما ورد فيها معرفة تامة وقناعتي بها تم توقيعي.

الإسم:.................................... التوقيع .... التاريخ / / هـــ .

المستندات المطلوبة:

- بطاقة الاحوال المدنية ودفتر العائلة.
- صك تملك الأرض.
- صك اثبات الحالة الاجتماعية (للمرأة واليتيم)
- رخصة البناء.
- مخطط ارشادي لموقع الأرض موضحا عليه اسم الحي والشارع ورقم القطعة.

نقص أي من المستندات او عدم وضوح البيانات المدونة في الاستمارة يترتب عليه تأخر قبول الطلب .

ملاحظات:

....

اسم مستقبل الطلب......................................التوقيع: .... التاريخ: / / هـــ

اسم مراجع الطلب......................................التوقيع: .... التاريخ: / / هـــ

اسم مدخل البيانات: ....التوقيع: .... التاريخ: / / هـــ

يعبأ اقرار العنوان والكفالة بعد صدور الموافقة

اثبات عنوان لموظفي الادارات الحكومية والمؤسسات العامة والشركات

ان المواطن: ....

يعمل لدينا بوظيفة: .... بوزارة / بمؤسسة: ....

بادارة: .... بمدينة : .... وعنوانه الذي يمكن مراسلته عليه

هو: .... ص ب: .... مدينة .... رمز بريد...................

هاتف العمل: .... تحويلة: .... هاتف المترل: .... جوال: ....

(مدير الادارة بجهة العمل)

الاسم: .... التوقيع: .... التاريخ: / / هــ.

الختم الرسمي .

اقرار عنوان لغير الموظفين:

اقر انا الموظف: .... والذي اعمل في: ....

حفيظة نفوس رقم: .... تاريخها / / هــ. ومصدرها: ....

بطاقة احوال رقم : ....

ان المواطن: ....

معروف لدينا معرفة تامة، واوافق على ان يكون الاتصال به على عنواني الموضح ادناه ومستعد لتوصيل جميع الخطابات والاشعارات المرسلة من الصندوق للمذكور عن طريقي والابلاغ عن مكانه الذي يقيم فيه في أي وقت يطلب مني ذلك واتعهد بابلاغ الصندوق بعنواني الجديد في حالة تغييره وعلى ذلك اوقع.

وعنواني هو: ....ص ب: .... مدينة : .... رمز بريدي: ....

هاتف العمل .... هاتف المترل: .... جوال: ....

اقرار كفالة:

اقر انا: .... وعنواني الموضح اعلاه بانني اكفل: .... كفالة غرم واداء

وفي حالة تأخر مكفولـــ عن الوفاء بالتزامـــ تجاه الصندوق فانه يحق للصندوق مطالبتي مباشرة دون أي اعتراض مني.

اسم الموظف (المعرف او الكفيل): الاسم: .... التوقيع: .... التاريخ / /

(مدير الادارة بجهة العمل) : الاسم: .... التوقيع: .... التاريخ / /

الختم الرسمي

المملكة العربية السعودية
صندوق التنمية العقارية
ادارة القروض

وثيقة عقد قرض لبناء مسكن خاص

رقم العقد: ....تاريخه:.................
رقم الطلب: ....
رقم الدفعة: .... تاريخها: ....

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد حررت هذه الوثيقة لاثبات انه جرى الاتفاق بين كل من:

1. صندوق التنمية العقارية ويمثله في هذا الاتفاق مدير عام الصندوق كطرف اول يشار اليه فيما بعد (بالصندوق)
2. المواطن: .... بطاقة احوال رقم .... حفيظة نفوس رقم .... تاريخها: .... سجل: .... كطرف ثاني ويشار اليه فيما بعد (بالمقترض) وذلك على ابرام عقد قرض لتمويل بنائه مسكنا خاصا على الأرض المملوكة له بموجب الصك رقم: .... وتاريخ: .... الصادر من: .... والمرخص له ببنائها بموجب رخصة بناء رقم: ....وتاريخ .... الصادرة من .... وفقا للشروط الاتية:

البند الاول:

التزم الصندوق باقراض المقترض مبلغا لا يتجاوز .... ريال. لاقامة مبنى مكون من .... تبلغ مسطحاته .... مترا مربعا. وفقا للمواصفات الاتية:

الهيكل الانشائي:	الاسوار:
التكسيات الخارجية:	الادوات الصحية:
نوع البلاط:	التكسيات الداخلية:
الابواب:	النوافذ:

تكلفة المتر المربع: ....ريال

ويجري سحب القرض بالطريقة التالية:

- الدفعة الاولى بنسبة 10% من مبلغ القرض بعد توقيع هذه الوثيقة وبعد رهن الأرض المذكورة وما يقام عليها من مبان لصالح الصندوق ضمانا للوفاء بمبلغ القرض.
- الدفعة الثانية بنسبة 40% من مبلغ القرض بعد ثلاث شهور من تاريخ العقد وبعد تقديم المقترض للبنك شهادة معتمدة من الصندوق او الجهة التي يعينها تثبت بانه انجز (الهيكل الانشائي).
- الدفعة الثالثة بنسبة 35% من مبلغ القرض بعد خمسة شهور من تاريخ العقد وبعد تقديم المقترض للبنك شهادة معتمدة من الصندوق او الجهة التي يعينها تثبت بانه انجز اعمال البياض الداخلي والخارجي والبلاط.
- الدفعة الرابعة والخيرة بنسبة 15% من مبلغ القرض بعد عشرة شهور من تاريخ العقد وبعد تقديم المقترض للبنك شهادة معتمدة من الصندوق او الجهة التي يعينها تثبت بانه انجز (كامل اعمال المبنى).

البند الثاني:

إذا ظهر من الشهادات المحررة عن الانجاز وجود نقص في المواصفات التي حددها المقترض وحسب على اساسها القرض فيعاد حساب الدفعات على ضوء المواصفات المنفذة كما تظهر من الشهادات المحررة عن الانجاز، ويقر المقترض بان خضوع سحب الدفعات لهذا الترتيب لا يؤثر باي حال على الرهن الذي اجراه لصالح الصندوق وان المبالغ المسحوبة فعلا تكون مضمونة بكامل الرهن.

البند الثالث:

تعهد المقترض بالبدء بالتنفيذ فور استلام الدفعة الاولى والتقدم لاستلام الدفعة الثانية خلال مدة لا تتجاوز ثمانية اشهر من تاريخ العقد، والتقدم لاستلام الدفعة الثالثة والدفعة الرابعة خلال مدة لا تتجاوز اربع وعشرين شهرا من تاريخ العقد.

مستندات وشروط توقيع العقد وصرف الدفعات

1- الصك + صورتين منه بعد الرهن.
2- بطاقة الاحوال المدنية +صورتين منها.
3- تعبئة نموذج اثبات عنوان (يطلب من الصندوق)

بالنسبة للوكيل يضاف الى ما سبق:

1- صورتين لبطاقة الاحوال المدنية للوكيل.
2- الوكالة الشرعية + صورتين منها. (مع ملاحظة ان لا يكون قد مضى عليها اكثر من 3 سنوات)

البند الرابع:

التزم المقترض برد مبلغ القرض واقساطه في آجال الحلول المحددة في الاتي:

- اولا: الحلول العادي: يرد المقترض مبلغ القرض على خمسة وعشرين قسطا سنويا يحل القسط الاول بعد مرور اربعة وعشرين شهرا من تاريخ العقد. ويحل كل قسط بعده في نهاية سنة كاملة من تاريخ حلول القسط الذي سبقه.
- ثانيا الحلول المعجل: يرد المقترض كامل القرض او الجزء الذي سحبه منه او الاقساط التي لم يتم وفاؤه بها حسب الاحوال فور مطالبة الصندوق له بذلك في الحالات الاتية:
  - أ- إذا تأخر في دفع أي قسط عن اجله المنصوص عليه في (اولا).
  - ب- إذا ظهر عدم صحة أي من المعلومات التي قدمها المقترض للصندوق في استمارة طلب القرض او هذه الوثيقة او أي وثيقة اخرى ينص على اعتبارها من وثائق عقد القرض، او عدم صحة أي من الوثائق التي ابرزها المقترض للصندوق او قدمها له بغرض الحصول على القرض او إذا ثبت صرفه لاي دفعة من دفعات القرض دون انجاز النسبة المطلوبه لها.

ت- إذا مر ثمانية اشهر من تاريخ العقد دون ان يقدم المقترض للبنك الشهادة التي يمكنه بموجبها ان يسحب الدفعة الثانية من مبلغ القرض.

البند الخامس:

التزم المقترض بعدم الدعوة لزيارة الموقع وتحرير الشهادة الا إذا كان متأكدا من انجازه الاعمال التي تخوله سحب الدفعة المعنية من القرض واذا خالف المقترض وقام بالدعوة لزيارة الموقع ثم ظهر ان المنجز من العمل يقل عن الحد لاستحقاق الدفعة المعنية من القرض فيتحمل المقترض مقابل الزيارة مبلغ مائتي ريال يدفعها لحساب الصندوق قبل سحب الدفعة المعنية.

البند السادس:

تعهد المقترض بانه لم يسبق له ان حصل على قرض من الصندوق قبل القرض موضوع هذه الوثيقة وانه لا يملك بيتا ملكية مستقلة.

البند السابع:

التزم المقترض بعد رهن الأرض المملوكة له وما يقام عليها من منشآت ثابتة لصالح الصندوق بأنه إذا لم يدفع للصندوق مبلغ القرض او أي قسط من اقساطه عند حلول آجال سداد القرض المحدد في البند الرابع سواء في ذلك الحلول العادي او المعجل فيحق للصندوق بموجب هذا الرهن ان يبيع العين المرهونة بالثمن الذي تنتهي عنده الرغبات ويقتضي من الثمن ما بقي في ذمة المقترض من مبلغ ويرد اليه ما يزيد عن ذلك ويعود عليه بالنقص.

البند الثامن:

تعهد المقترض بعدم التصرف في المبنى المرهون بالبيع او التنازل او أي ما من شأنه انتقال الملكية او التأثير على سلامة المبنى الا بعد موافقة ادارة الصندوق او فك الرهن و أي تصرف من هذا القبيل يعتبر لاغيا.

البند التاسع:

التزم المقترض بالتعاقد لتنفيذ الانشاءات الخرسانية في المبنى مع مقاول لديه سجل تجاري ساري المفعول ومسموح له بممارسة اعمال المقاولات.

البند العاشر:

التزم المقترض بأن يضع في مكان بارز من موقع المبنى لوحة مقاس 50×80 سم من الصاج المدهون باللون الاخضر وتكتب عليها باللون الابيض العبارة الاتية (صندوق التنمية العقارية) وتحتها رقم عقد القرض كما هو مدون في هذه الوثيقة وتبقى هذه اللوحة منصوبة في الموقع حتى تاريخ سحب الدفعة الاخيرة من مبلغ القرض. كما يتعهد المقترض بتمكين ممثلي الصندوق في أي وقت وحتى مرور ثلاث اشهر من تاريخ سحب الدفعة الاخيرة من دفعات من الدخول في المبنى واخذ القياسات التي يرون حاجة اليها ويمكنهم من الاطلاع على مخططات المبنى والترخيص بالبناء الصادر من البلدية المختصة.

واقر المقترض في حالة مخالفته للتعهدات والالتزامات السابقة بان للصندوق الحق بوقف الدفعات اللاحقة وان يستعمل كل حقوقه المدونة في هذه الوثيقة. كما اقر المقترض بانه بتوقيعه على هذه الوثيقة يكون قد فهم جميع ما ورد فيها والتزم به. والله ولي التوفيق.

الطرف الاول　　　　　　　　الطرف الثاني

الدفعة	الثانية	الثالثة	الرابعة
التاريخ			
الرقم			
التوقيع			

المستندات المطلوبة لتقديم طلب قرض جديد

1- اصل بطاقة الاحوال + اصل دفتر العائلة + صورة واضحة لكل منهما.
2- اصل الصك+ صورة منه، من الجهتين.
3- خطاب تسجيل طلب قرض من الجهة التابعة لها الأرض (الامانة او فروع البلديات).
4- كروكي ارشادي لموقع الأرض موضح عليه الحي والشارع ورقم القطعة مصدق من البلدية.
5- صورة شمسية حديثة مقاس 4×6 لصاحب الطلب.
6- يجب ان لا يقل عمرر المتقدم الجديد عن 21 سنة.
7- في حالة نقل القرض من مدينة الى اخرى او من ارض الى اخرى يجب احضار رخصة بناء بالاضافة الى صورتين من كل مستند والمستندات اعلاه + خطاب خطي يطلف فيه نق او تغيير الأرض مع ذكر السبب.

في حالة وجود وكيل للمتقدم يضاف الى ما سبق:

1- صورة من الوكالة تنص على التقدم بطلب قرض.
2- صورة بطاقة الاحوال للوكيل.
3- صورة شمسية للوكيل مقاس 4×6.

في حالة المرأ يضاف الى ما سبق:

1- اثبات ترمل او طلاق او عدم زواج من المحكمة (يطلب نموذج من الصندوق).
2- تعبئة نموذج كفالة واثبات عنوان. في حالة نقل او تغيير الأرض فقط. (يطلب نموذج من الصندوق).

في حالة الايتام يضاف الى ما سبق:

احضار صك ولاية للقاصرين (يطلب خطاب من الصندوق).

التمويل لغرض الترميم من لائحة القروض الاجتماعية(1)

إن وزير المالية والاقتصاد الوطني بناء على الصلاحيات الممنوحة له بموجب الفقرة (3) من المادة (21) من نظام بنك التسليف السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م /44 وتاريخ 1391/9/21 هـ وبعد الإطلاع على لائحة الإقراض الصادر بخطاب وزير الدولة للشؤون المالية والاقتصاد الوطني رقم 94/4766 وتاريخ 1393/11/2 هـ وما ألحق بها من قرارات وتعديلات . وبعد الإطلاع على القرار الوزاري رقم 697/2 وتاريخ 1417/3/20 هـ القاضي بتشكيل لجان متخصصة في الأجهزة والمؤسسات المرتبطة بوزارة المالية والاقتصاد الوطني لمراجعة الأنظمة واللوائح المعمول بها . وبعد الإطلاع على خطاب رئيس لجنة مراجعة الأنظمة واللوائح رقم 2/1/767/2641 وتاريخ 1427/11/10 هـ الذي تضمن أن الأفضل في إصدار لوائح بنك التسليف السعودي وتعديلها هو من اختصاص مجلس إدارة البنك وفق ما نصت عليه المادة 21 فقرة 1 من نظام البنك. وبعد الإطلاع على محضر اجتماع مجلس إدارة بنك التسليف السعودي الأول للعام المالي 1419/1418 هـ المنعقد بتاريخ 1419/1/1 هـ والمتضن قراره رقم 1 بشأن التعديلات والإضافات المقترح إدخالها على لائحة الإقراض الحالية . وحيث اقتضت مصلحة العمل إدخال تعديلات على لائحة الإقراض المشار إليها أعلاه يقرر ما يلي: أولاً : إلغاء لائحة الإقراض الصادرة بالخطاب الوزاري رقم 94/4766 وتاريخ 1393/11/2هـ وما ألحق بها من قرارات وتعديلات. ثانيا: إقرار لائحة القروض الاجتماعية بالصيغة المرفقة بهذا القرار. ثالثاً : يبدأ العمل بلائحة القروض الاجتماعية إعتباراً من بدء العام المالي 1420/1419هـ 1999م. رابعاً : على رئيس مجلس إدارة بنك التسليف السعودي ومدير عام البنك تنفيذ هذا القرار . وزير المالية والاقتصاد الوطني، إبراهيم بن عبد العزيز العساف

المادة (1)

يقصد بالمصطلحات الآتية في تطبيق هذه اللائحة المعاني الواردة أمام كل منها .

اللائحة لائحة القروض الاجتماعية لبنك التسليف السعودي .

اللجنة : لجنة الإقراض المنصوص عليها في المادة 14 من هذه اللائحة .

مجلس الإدارة : مجلس إدارة بنك التسليف السعودي .

المادة (2)

الأشخاص الذي يحق لهم الاقتراض هم المواطنون الذي لا يتجاوز دخلهم السنوي 36000 ستة وثلاثون ألف ريال في السنة الواحدة وفي الأحوال التي تحددها هذه اللائحة بشرط أن لا يكون طالب القرض مديناً للبنك بقرض آخر مهما كان نوعه وقيمته .

المادة (3)

الحد الأعلى لقيمة القرض هو 20000 عشرون ألف ريال إلا أنه يجب على لجنة القروض بكل فرع تحديد مقدار قيمة القرض على ضوء ما يتوفر لديها من بيانات لكل حالة على حدة .

المادة (4)

يقدم البنك ثلاثة أنواع من القروض هي (قرض الأسرة – وقرض الزواج – وقرض الترميم).

المادة (5) شروط منح قرض الأسرة

المادة (6) شروط منح قرض الزواج

المادة (7) شروط منح قرض الترميم :

بالإضافة إلى أحكام المادتين 2 و 3 من هذه اللائحة يتم منح قرض لترميم المنزل أو أجراء بعض الإضافات أو التعديلات الضرورية فيه أو إكمال إنشاء منزل بقصد السكن وفق الشروط التالية :

1. أن لا يقل عمر طالب القرض عن واحد وعشرين عاماً ويستثنى من ذلك القصر الأيتام فيجوز إقراضهم لغرض الترميم.

شروط بنك التسليف لتمويل صيانة وترميم المساكن

- ان يكون طالب القرض سعودي الجنسية ويحمل بطاقة الأحوال المدنية. (لا يقل العمر عن 21 سنة).
- أن يحقق القرض غرضا فعليا لطالب القرض وان يتم صرف القرض في نفس الغرض.
- أن لا يكون طالب القرض مدينا للبنك بقرض آخر عند تقديم الطلب.
- أن يكون الضمان المقدم متمشيا مع لوائح البنك وتعليماته ومقبول لدى لجنة الإقراض.
- أن لا يتجاوز الدخل السنوي لطالب القرض عن ستة وثلاثين ألف ريال.
- أن يكون المنزل ملكا خاصا لطالب القرض أو شريكا في ملكيته بموجب صك شرعي وانه ساكن أو عازم على السكن مع أفراد أسرته.
- أن لا يقل عمر طالب القرض عن واحد وعشرون عاما.
- ان يقدم رخصة من البلدية باجراء الترميمات أو الاضافات تكون سارية المفعول.

---

(1) قرارا وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 1086/3 في 1419/7/4 هـ

2. أن يكون العقار ملكاً خاصاً لطالب القرض أو شريطاً في ملكيته بموجب وثيقة صادرة من محكمة شرعية أو كتابة عدل مستوفية لأحكام المادتين 85 و 86 من تنظيمات الأعمال الإدارية للمحاكم الشرعية ويستثنى من ذلك العقارات المملوكة بموجب عقد ارض من صندوق التنمية العقارية فيكتفي بصورة مصدقة من هذا العقد.
3. أن يقدم طالب القرض رخصة من البلدية أو المجمع القروي بإجراء الإضافات الإنشائية أو الترميمات أو إكمال البناء وأن يقدم كذلك بياناً بهذه الأعمال والتكاليف المقدرة لها بصورة مفصلة .
4. أن يثبت طالب القرض أنه ساكن في هذا المنزل أو عازم على السكن فيه بموجب شهادة نوع عليها من شخصين ومصدقة من العمدة أو شيخ القبيلة طبقاً للنموذج المعد من قبل البنك .
5. أن لا يكون طالب القرض قد حصل على قرض سابق للترميم وأن لا يكون المنزل قد رمم بقرض سابق أو أن يكون قد مضى على تسديد القرض السابق عشر سنوات .
6. إذا كان طالب القرض قد أنشاء المنزل أو حصل عليه بموجب قرض من صندوق التنمية العقارية يجب أن يكون قد مضى على إنشائه عشر سنوات وأن يقدم ما يثبت سداد الأقساط المستحقة للصندوق.

المادة (8)
استثناء من أحكام المادة 4 من هذه اللائحة يجوز لمجلس الإدارة أن يمنح قروضاً لحالات أخرى إذا أقتنع بوجاهة المبررات المقدمة من طالب القرض .

المادة (9)
تعطي الأولوية عند صرف القروض لمن يتقدمون بطلب الاقتراض للمرة الأولى .

المادة (10)
الضمانات التي يقبلها البنك. يجب على طالب القرض تقديم أحد الضمانات التالية :

1. كفالة شخصية وفق الشروط التالية:
   - أ- إذا كان الكفيل موظفاً في إحدى الإدارات الحكومية أو المؤسسات والهيئات الأخرى العامة وله حقوق تقاعدية ومكافآت تغطي قيمة القرض فيجب عليه تقديم تعهد خطى من جهة عمله بحسم الأقساط المستحقة بمجرد إشعارهم بذلك من قبل البنك وعدم تصفية استحقاقاته في حالة استقالته أو الأقساط المستحقة بمجرد إشعارهم بذلك من قبل البنك وعدم تصفية استحقاقاته في حالة استقالته أو إحالته للتقاعد إلا بموافقة البنك وأنه في حالة انتقاله إلى جهة أخرى فيجب إبلاغ البنك بذلك مع إشعار الجهة المنقولة غليها في حينه بالالتزام .
   - ب- إذا كان الكفيل تاجراً وذا ملاءة معتبرة لدى لجنة القروض فيجب أن يقدم تعهداً بالالتزام بتسديد ما يستحق للبنك من مبالغ نتيجة تأخر مكفوله عن التسديد بمجرد إشعاره بذلك من قبل البنك .
2. رهناً مقبولاً لدى البنك وفق الشروط التالية :
   - أ- غذ كان الرهن على العقار بأنواعه يشترط أن لا يتجاوز مقدار القرض 80% من ثمن العقار المرهون يجري تقدير قيمته من قبل جهة يختارها البنك شريطة ان لا يكون طالب القرض ساكناً في ذلك العقار او معتمداً في معيشته على دخل العقار المرهون كأن يكون مزرعة أو محلاً للبيع .
   - ب- إذا كان الرهن على الأسهم الخاصة بالشركات السعودية المصرح بها نظاماً فيشترط الا يتجاوز مقدار القض 70% من قيمة الأسهمة الإسمية المدفوعة المراد رهنها .
3. إلى جانب الضمانات السابقة إذا كان المقترض موظفاً فيجب عليه تقديم موافقة خطية من جهة العمل بحسم الأقساط المستحقة عليه شهرياً وتوريدها للبنك في وقتها مع عدم تصفية استحقاقاته في حالة استقالته أو إحالته للتقاعد إلا بموافقة البنك وأنه في حالة إنتقاله إلى جهة أخرى فيجب إبلاغ البنك بذلك من إشعار الجهة المنقولة إليها بالإلتزام .
4. في جميع الأحوال لا تقبل كفالة أي كفيل لأكثر من مقترض واحد كما لا يجوز للمقترض أن يكفل مقترضاً آخر إلا بعد سداد قرضه .

5. يحظر على موظفي البنك كفالة أي من المقترضين أو توقيع أي وثيقة من وثائق البنك كشهور

المادة (11)
يسدد القرض على أقساط شهرية متساوية مدتها خمسون شهراً ويستحق القسط الأول بعد مضي ستين يوماً من تاريخ صرف القرض .

المادة (12)
في حالة الإخلال بشرط الإقراض فيجب تطبيق الإجراءات التالية

1. إذا ثبت أن المقترض لم يصرف القرض في الغرض الذي اقترض من أجله أو حصل على القرض نتيجة تقديمه او مستندات غير صحيحة أو نتيجة إخفاء بيانات أو وثائق لو علم بها بالبنك لما تم إقراضه . فللبنك حق استيفاء كامل رصيد القرض المتبقي لديه فوراً وحرمانه من الإقتراض مرة أخرى لمدة عشر سنوات على الأقل مع إحالة إذا لزم الأمر إلى جهات الأختصاص للتحقيق معه ومعاقبته .
2. إذا تخلف المقترض عن تسديد القسط المستحق عليه لمدة ثلاثة أشهر يخطر هو وكفيله كل منهما بخطاب مسجل بضرورة التسديد وإذا لم يتم التسديد خلال شهرين من تاريخ صدور الإخطار فبناء على المادة 11 من نظام بنك التسليف السعودي ينذر ان يجدون التسديد يجري فوراً حجز أموال المقترض والكفيل المنقولة وغير المنقولة الجائز حجزها شرعاً وإتباع بالمزاد العلني ويستوفي رصيد القرض من أثمانها ويتبع نفس هذا الإجراء بالنسبة للمقترضين (مقابل رهن) والذين يتخلفون عن تسديد القسط المستحق عليهم في الفترة المحددة حيث تباع العين المرهونة بالطرق النظامية ويستوفي رصيد لقرض من أثمانها .
3. قبل إنقضاء أجل الإنذار الوارد في القرة رقم 2 من هذه المادة إذا قدم المقترض أو الكفيل ما يثبت بأن سبب تأخره عن التسديد كان راجعاً لظروف قاهرة وخارجة عن إرادته تكون مقبولة لدى البنك فيجوز لمدير عام البنك بناء على توصية تقدمها الإدارات المختصة بالنبك منح المقترض أو الكفيل مهلة لتسديد الأقساط المتأخرة خلال فترة يحددها مدير عام البنك حسب مقتضيات كل حالة .

المادة (13)
يمنح مدراء الفروع صلاحية الإقراض في حدود الحد الأعلى لقيمة القرض بناء على توصية لجنة الإقراض بالفروع وتكون اللجنة مسؤولة مسؤولية مباشرة عن ملاءة الكفيل وعن صرف أي قرض مخالف لهذه اللائحة او التعليمات التي تنظم علمية الإقراض .

المادة (14)
تشكل بقرار من مدير عام البنك في كل من فروع البنك لجنة تسمى (لجنة الإقراض) برئاسة مدير الفرع وعضوية كل من رئيس قسم القروض ورئيس قسم المحاسبة ورئيس قسم التحصيل أو من ينوب عنهم في حالة غياب أي منهم وذلك لدراسة وفحص طلبات الإقراض واتخاذ التوصيات اللازمة حيالها بأغلبية الاصوات ليجري البت فيها من مدير الفرع وفي حالة اعتراض مدير الفرع على توصية اللجنة ترفع لمدير عام البنك للبت فيها

المادة (15)
يحق للعاملين في البنك الإقتراض وفق شروط هذه اللائحة باستثناء شرط الدخل وفق ضوابط يضعها المجلس بحيث يتم حسم الأقساط المستحقة عليهم من مرتباتهم الشهرية .

المادة (16)
بناء على ماورد بالمادة 21 من نظام البنك فإن لمجلس الإدارة القيام بالآتي :

1. وضع النماذج والأستمارات والتعليمات المتعلقة بإجراءات الإقراض وتقديم الطلبات وتسديد القروض بما يتفق وأحكام هذه اللائحة .
2. مجلس الإدارة هو المرجع الوحيد في كل مالم يرد من نص في هذه اللائحة .
3. لمجلس الإدارة حق تفسير نصوص هذه اللائحة .

المادة (17)
توضع هذه اللائحة موضع التنفيذ بقررا من معالي وزير المالية والإقتصاد الوطني .

دليل[1] قروض الاستثمار "العقاري"

أولا: الشروط العامة:

(أ) شروط الإقراض:

1. أن يكون طالب القرض شخصا سعوديا طبيعيا أو اعتباريا.
2. يشترط في المتقدم بلوغ الثمانية عشر عاما للمتزوج والواحد والعشرين عاما لغير المتزوج ويستثنى من ذلك الأيتام.
3. أن لا يكون المتقدم قد سبق له الحصول على قرض استثماري سابق سواء كان حصوله عليه منفردا أو بالاشتراك مع الغير - إلا إذا قام بتسديد كامل قيمة القرض الاستثماري السابق.
4. أن تكون الأرض المزمع إقامة المشروع عليها مملوكة للمقترض ملكية كاملة غير مقيدة وغير مرهونة للغير.
5. أن تكون الخدمات العامة (المياه والكهرباء والهاتف) متوفرة بالحي الذي تقع فيه الأرض التي سيقام عليها المشروع.

(ب) مبلغ القرض:

1. الحد الأعلى لقيمة القرض الاستثماري عشرة ملايين ريال.
2. لا يزيد مقدار القرض عن نصف تكلفة المشروع حسب تقدير الصندوق أو تقدير صاحب المشروع ايهما اقل.

(ج) الوثائق المطلوبة.

1. طلب كتابي للصندوق يوضح فيه صاحب المشروع اسمه وأسماء المشتركين معه في المشروع وعنوانه وعناوينهم.
2. صورة من بطاقة الأحوال أو دفتر العائلة لطالب القرض أو طالبيه ان تعددوا.
3. صورة من صك ملكية الأرض المزمع إقامة المشروع عليها.
4. صورة من رخصة البناء الصادرة من البلدية المختصة.
5. رسم تخطيطي (كروكي) يوضح موقع الأرض بالنسبة للحي الذي تقع فيه والشوارع المؤدية إليها مصادق عليه من البلدية.
6. جدول زمني يبين مدة ومراحل تنفيذ المشروع.
7. صورة من السجل التجاري إذا كان طالب القرض تاجرا سواء فردا او شخصا اعتباريا.
8. وكالة شرعية في حالة تعدد طالبي القرض على ان تكون هذه الوكالة متضمنة حق الوكيل في توقيع العقد وتوثيق الرهن واستلام دفعات القرض وان تكون الوكالة صادرة في نفس السنة المقدم خلالها الطلب أو ما يدل على استمرارها حتى تاريخ الطلب.

---

(1) مطبوع يوزع مجانا صدر عن صندوق التنمية العقارية، الطبعة الرابعة ربيع الاول 1423 هـ.

9. إذا كان الطلب مقدما من ورثة مالك الأرض التي سيقام عليها المشروع فيجب ان يرفق بالإضافة إلى المستندات السابقة ما يلي:

أ - صورة من صك حصر الإرث.

ب- صك وكالة من الورثة البالغين لمقدم الطلب.

ج- صك ولاية أو وصاية على الورثة القاصرين.

10. إذا كان الطلب مقدما لصالح وقف ترفق بالإضافة إلى المستندات المشار إليها في الفقرات من (2-7) ما يلي:

أ - صورة من صك الموافقة على إقامة المشروع من المحكمة.

ب- صك تمثيل مقدم للوقف.

11. إذا صدرت موافقة الصندوق على تمويل المشروع فتقدم للصندوق أصول جميع الوثائق المشار إليها أعلاه من اجل مطابقة الأصول على الصور المقدمة.

12. صورة للترخيص الصادر من وزارة التجارة للمكتب الهندسي الذي قام باعتماد مخططات ومواصفات وكميات المشروع على أن يكون هذا المكتب سعوديا وان يكون الترخيص ساري المفعول حين تقديم المشروع.

13. مخططات للمشروع مصدقة من البلدية التي أصدرت الترخيص، ومواصفات وكميات كاملة للمشروع باللغة العربية على أن تكون المخططات والمواصفات معتمدة من احد المكاتب الهندسية السعودية المرخص لها. وتشمل المخططات ما يلي:

(أ) المخططات المعمارية:

- - الموقع العام، مبينا عليه الأبعاد، اتجاه الشمال، الشوارع المحيطة وعرضها، والارتدادات عن الشوارع والمجاورين. والمواقف بالارتدادات إن وجدت والأماكن المزروعة وخزانات المياه والصرف.
- - مخططات المساقط الأفقية لجميع الأدوار مبينا عليها الأبعاد والمسميات مع وضع جداول مواصفات وأبعاد الأبواب والشبابيك والأرضيات مع توضيح المناسيب.
- - الواجهات مبينا عليها المواد والأبعاد.
- - مخططات للأسوار والبوابات.
- - قطاع طولي وآخر عرضي، على أن يمر أحدهما في السلم الرئيسي مبينا عليه الأبعاد والمناسيب.
- - قطاع يمر في مدخل القبو والآخر في مخرجه أن وجد مبينا عليه المناسيب والأبعاد وقطاعات أخرى تمر بأي منحدرات داخل المواقف.
- - قطاع يمر بالمحلات التجارية والمواقف بالارتدادات المقابلة لها إن وجدت.
- - قطاع في سلم الحريق أن وجد.
- - منظور للمشروع إذا كان ضروريا لتخيل المشروع.
- - أي تفاصيل معمارية تكون ضرورية لتوضيح تصميم المشروع.

(ب) المخططات الإنشائية:

- - مخطط تسليح الأساسات والميد والأعمدة مبينا عليه المحاور والأبعاد.
- - مخططات تسليح الكمرات - والأسقف لجميع الأدوار مبينا عليها الأبعاد وجداول الكمرات.
- - مخططات تفصيلية لمقاطع الأعمدة والميد والكمرات والأسقف.

(ج) المخططات الصحية وتشمل:

- - مخطط لشبكة الصرف الصحي للموقع العام.
- - مخطط لشبكة الصرف والتغذية للمبنى.
- - خزانات الأرضية والعلوية، خزانات الصرف.
- - ميول الأسطح وصرفها.

(د) المخططات الكهربائية وتشمل:

- - لوحة للتوزيع العام.
- - أعمال الإنارة والمآخذ في كل دور.

(هـ) المخططات الميكانيكية وتشمل:

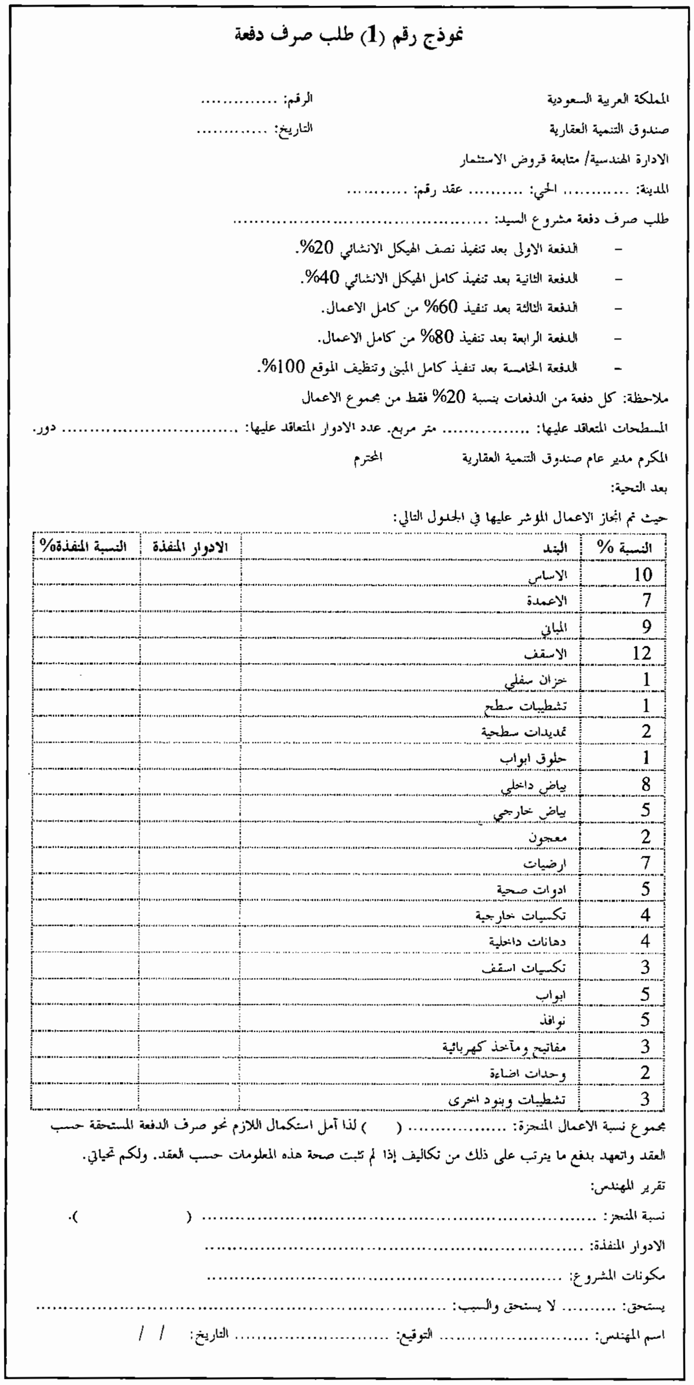
- تفاصيل المصاعد والأماكن المخططة لها.
- مخطط يبين مكائن التكييف بالنسبة للمباني ذات التكييف المركزي.
- مخططات تبين تمديدات التكييف في كل دورة إن وجدت ومخططات تهوية الأقبية إن وجدت.
- مخططات تبين وسائل وتجهيزات السلامة من الحريق.

(د) الإشراف:

عند موافقة الصندوق على تمويل المشروع وقبل توقيع العقد، يجب على صاحب المشروع إحضار نسخة من عقد الإشراف الذي يبرمه صاحب المشروع مع مكتب هندسي سعودي مرخص له ومعتمد من قبل الصندوق ويكون هذا المكتب مسئولا مسئولية كاملة عن صحة التصميمات والرسومات والمواصفات المتعلقة بالمشروع وعن التزامه بتطبيقها أثناء التنفيذ وتطبيق جميع شروط الصندوق وان يلتزم المكتب بتقديم تقرير للصندوق يؤكد فيه ما تقدم قبل صرف أية دفعة من دفعات القرض وفقا للنموذج رقم (2) المرفق.

(هـ) عقد القرض

يتضمن عقد القرض الذي يبرمه الصندوق مع المقترض التزام المقترض بما يلي:



نموذج رقم (1) طلب صرف دفعة

المملكة العربية السعودية الرقم: ....
صندوق التنمية العقارية التاريخ: ....
الادارة الهندسية/ متابعة قروض الاستثمار
المدينة: .... الحي: .... عقد رقم: ....
طلب صرف دفعة مشروع السيد: ....

- الدفعة الاولى بعد تنفيذ نصف الهيكل الانشائي 20%.
- الدفعة الثانية بعد تنفيذ كامل الهيكل الانشائي 40%.
- الدفعة الثالثة بعد تنفيذ 60% من كامل الاعمال.
- الدفعة الرابعة بعد تنفيذ 80% من كامل الاعمال.
- الدفعة الخامسة بعد تنفيذ كامل المبنى وتنظيف الموقع 100%.

ملاحظة: كل دفعة من الدفعات بنسبة 20% فقط من مجموع الاعمال

المسطحات المتعاقد عليها: .... متر مربع. عدد الادوار المتعاقد عليها: .... دور.

المكرم مدير عام صندوق التنمية العقارية المحترم

بعد التحية:

حيث تم انجاز الاعمال المؤشر عليها في الجدول التالي:

النسبة %	البند	الادوار المنفذة	النسبة المنفذة%
10	الاساس		
7	الاعمدة		
9	المباني		
12	الاسقف		
1	خزان سفلي		
1	تشطيبات سطح		
2	تمديدات سطحية		
1	حلوق ابواب		
8	بياض داخلي		
5	بياض خارجي		
2	معجون		
7	ارضيات		
5	ادوات صحية		
4	تكسيات خارجية		
4	دهانات داخلية		
3	تكسيات اسقف		
5	ابواب		
5	نوافذ		
3	مفاتيح ومآخذ كهربائية		
2	وحدات اضاءة		
3	تشطيبات وبنود اخرى		

مجموع نسبة الاعمال المنجزة: .... (   ) لذا آمل استكمال اللازم نحو صرف الدفعة المستحقة حسب العقد واتعهد بدفع ما يترتب على ذلك من تكاليف إذا لم تثبت صحة هذه المعلومات حسب العقد. ولكم تحياتي.

تقرير المهندس:
نسبة المنجز: .... (   ).
الادوار المنفذة: ....
مكونات المشروع: ....
يستحق: .... لا يستحق والسبب: ....
اسم المهندس: .... التوقيع: .... التاريخ: / /

أ) إنجاز المشروع خلال المدة الزمنية المحدد بالعقد.

ب) تنفيذ المشروع وفقا للمخططات والرسومات والمواصفات المقدمة منه والمعتمدة من الصندوق وان يحصل على موافقة كتابية مسبقة من الصندوق على اية تغييرات فيها.

ج) تسديد القرض على عشرة أقساط سنوية متساوية في المواعيد التالية:

1- يستحق القسط الأول من أقساط القرض فور انقضاء سنة على تاريخ انتهاء المشروع وفقا للمدة الزمنية المحددة بالعقد أو فور انقضاء سنة على استلام الدفعة الأخيرة من دفعات القرض ايهما اقل.

2- يستحق كل قسط من الأقساط التسعة الأخرى بعد سنة من استحقاق القسط الذي يسبقه.

د) يلغي القرض ويجب رده كاملا للصندوق فور مطالبته بذلك في الحالات الآتية:

1- إذا تبين أن المقترض قدم للصندوق أية معلومات غير صحيحة.

2- إذا خالف المقترض المخططات أو الرسومات أو المواصفات أو أية شروط من شروط عقد القرض بما في ذلك تخلفه عن تسديد أي قسط من أقساط رد القرض في المواعيد المتفق عليها.

هـ) حق الصندوق في اتخاذ أي إجراء يراه لاسترداد أقساط القرض بما في ذلك تتبع العقار المرهون في أي يد تنتقل إليها ملكية ارض المشروع بما عليها من منشآت.

(و) رهن الأرض:

يلتزم المقترض بعد توقيع عقد القرض مع الصندوق وقبل صرف الدفعة الأولى من دفعات القرض بان يقدم للصندوق صكا يتضمن رهن ارض المشروع وما يقام عليها من منشآت لصالح الصندوق ضمانا للقرض بحيث يكون للصندوق الحق في بيع العقار المرهون لتحصيل ماله من حقوق في ذمة المقترض ولا يعتبر عقد القرض نافذا إلا بعد تقديم الرهن.

(ز) التنفيذ:

1. لا يجوز للمقترض أن يبدأ في تنفيذ المشروع إلا بعد توقيع عقد القرض فان بدأ في تنفيذه قبل ذلك اعتبر ذلك تنازلا منه عن طلب القرض.
2. يجب أن ينفذ المشروع حسب الاشتراطات المنصوص عليها في هذا الدليل.
3. يجب أن يكون الهيكل الإنشائي للمشروع من الخرسانة المسلحة أو الخرسانة مسبقة الصب أو المنشآت المعدنية المكسية بالخرسانة.
4. يجب أن يتوفر في المشروع جميع الاشتراطات المنصوص عليها في النظم المعمول بها والتعليمات الخاصة بالترخيص وعلى الأخص ما يتعلق بالارتدادات عن الشوارع و الارتفاعات.

نموذج رقم (2) تقرير سير عمل

المملكة العربية السعودية الرقم: ....
صندوق التنمية العقارية التاريخ: ....
الادارة الهندسية/ متابعة قروض الاستثمار
المدينة: .... الحي: .... عقد رقم: ....
تقرير المشرف:
اسم المقترض السيد: ....
عدد الكباني المنفذة: .... عدد الادوار: ....
المسطحات المنفذة: .... مكونات المشروع المنفذة: ....
....

تقرير سير عمل للدفعة :

- الاولى بعد ان تم تنفيذ نصف الهيكل الانشائي 20%.
- الثانية بعد تنفيذ كامل الهيكل الانشائي 40%.
- الثالثة بعد تنفيذ 60% من كامل الاعمال.
- الرابعة بعد تنفيذ 80% من كامل الاعمال.
- الخامسة بعد تنفيذ كامل المبنى وتنظيف الموقع 100%.

مرئيات المشرف: ....
....

ويمكن الاستدلال على موقع المشروع بالرجوع الى الكروكي الموضح خلف التقرير.

حيث تم انجاز الاعمال الموشر عليها في الجدول التالي:

النسبة %	البند	الادوار المنفذة	النسبة المنفذة%
10	الاساس		
7	الاعمدة		
9	المباني		
12	الاسقف		
1	خزان سفلي		
1	تشطيبات سطح		
2	تمديدات سطحية		
1	حلوق ابواب		
8	بياض داخلي		
5	بياض خارجي		
2	معجون		
7	ارضيات		
5	ادوات صحية		
4	تكسيات خارجية		
4	دهانات داخلية		
3	تكسيات اسقف		
5	ابواب		
5	نوافذ		
3	مفاتيح ومآخذ كهربائية		
2	وحدات اضاءة		
3	تشطيبات وبنود اخرى		

مجموع نسبة الاعمال المنجزة: .... (   ).

المكرم مدير عام صندوق التنمية العقارية المحترم

بعد التحية:

بصفتنا المشرفين على هذا المشروع نقر بمسئوليتنا التامة عن صحة تصميماته ورسوماته ومواصفاته المعتمدة من الصندوق، وبأن التنفيذ تم طبقا لها وحسب افضل طرق المصنعية، تحت اشرافنا وعلى كامل مسئوليتنا. آملين تعميد من يلزم بصرف الدفعة المذكورة.

مدير المكتب الهندسي المشرف.......................... التوقيع: .... التاريخ: / /

الختم اسم مهندس المشروع ....

5. لا يجوز إحداث أي مباني في المساحات المخصصة لوقوف السيارات ولو كان ذلك لغرف الكهرباء.

(ح) صرف الدفعات:

يتم صرف دفعات القرض بعد تقديم ما يلي:

أ) طلب الدفعة معبأ من قبل المقترض أو وكيله الشرعي وفقا للنموذج (1) المرفق.

ب) تقرير من المكتب الهندسي أو الاستشاري المشرف وفقا للنموذج (2) المرفق والمشار اليه في الفقرة أولا (د) من هذا الدليل يفيد بإنجاز صاحب المشروع النسبة التي تخول له صرف الدفعة.

ج) يستحق مبلغ القرض على خمس دفعات متساوية كل منها (20%) من قيمة القرض في المواعيد الآتية:

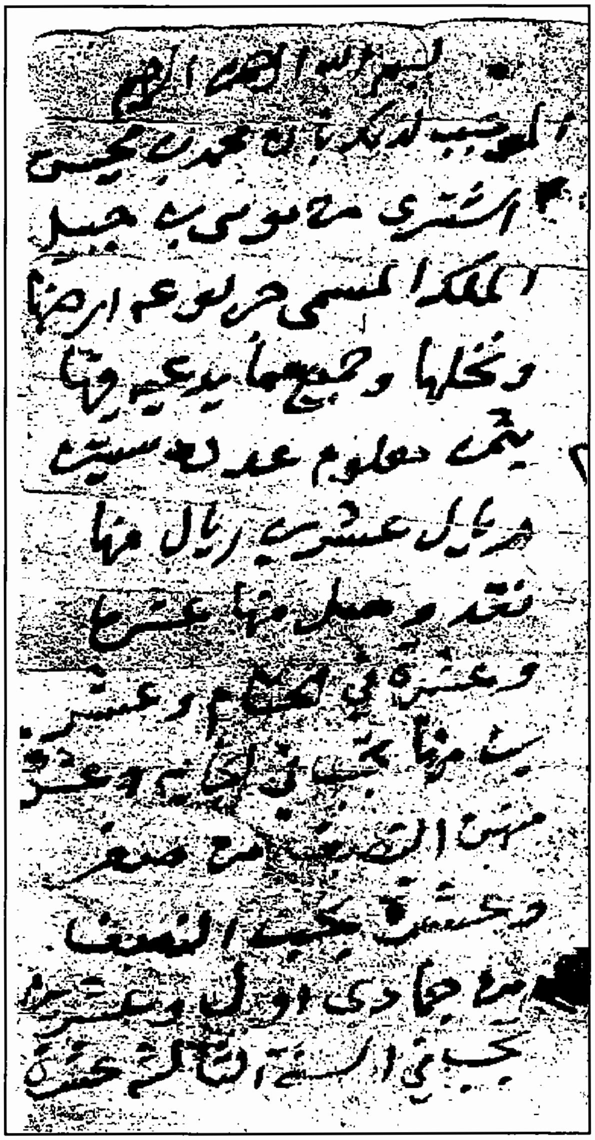
- الدفعة الأولى بعد تنفيذ نصف الهيكل الإنشائي للمشروع.
- الدفعة الثانية بعد تنفيذ كامل الهيكل الإنشائي للمشروع.
- الدفعة الثالثة بعد تنفيذ (60%) من كامل أعمال المشروع.
- الدفعة الرابعة بعد تنفيذ 80 % من كامل أعمال المشروع.
- الدفعة الخامسة بعد تنفيذ كامل أعمال المشروع 100% وتنظيف الموقع.

د) يجب أن لا تقل المدة التي يصرف خلالها كامل مبلغ القرض عن اثني عشر شهرا من تاريخ توقيع عقد القرض.

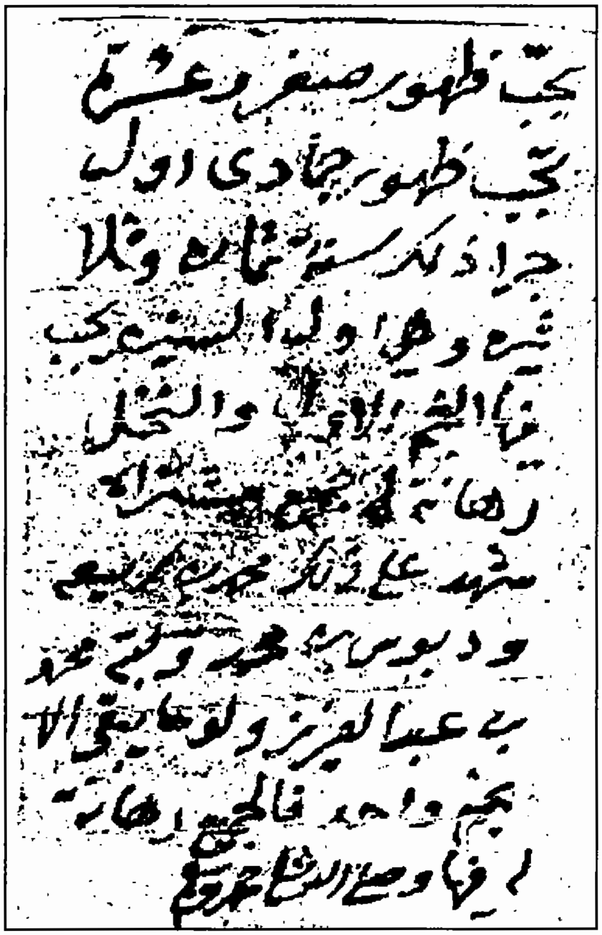
ثانيا: المكونات والمسطحات:

انظر الموضوع في القسم الثالث : تشريعات التخطيط والتطوير العمراني

الباب الثالث: انظمة واشتراطات البناء



بسم الله الرحمن الرحيم
الموجب لذلك بأن محمد بن محسن
اشترى من موسى بن جبيل
الملك المسمى مربوعه ارضها
ونخلها وجميع مما يدعيه فيها
بثمن معلوم عدده ستين
ريال عشرين ريال منها
نقدا وصل منها عشرة
وعشرة في الختام وعشر
... منها تجب في .... وعشر
منتهى النصف من صفر
وعشرة تجب النصف
من جمادى اول وعشرين
تجب في السنة الثالثة عشرة



تجب ظهور صفر وعشرة
تجب ظهور جمادى اول
جرا ذلك سنة ثمان و ...
.... وهي اول السنة يجي فيها النجم الاول والنخيل
رهانة في جميع مشتراه
شهد على ذلك محمد بن ربيعة
ودبوس بن محمد وكتبه محمد
بن عبدالعزيز ولو ما بقى الا
نجم واحد فالجميع رهانة
له فيها وصلى الله وسلم على محمد

المساهمات العقارية

171- ضوابط الإعلان عن المساهمات العقارية(1)

1- ما يفيد قيد المكتب العقاري في السجل التجاري واشتراكه في الغرفة التجارية.

2- تحديد الموعد النهائي لتصفية المساهمة على ألا يتجاوز ثلاث سنوات.

3- بيان قيمة السهم الواحد.

4- ما يثبت اعتماد المخطط من البلدية المختصة.

5- يتم طرح المساهمات العقارية فقط من قبل مكاتب العقار وشركات التضامن.

6- إحضار صك الملكية للأرض المراد طرحها للمساهمة.

7- أن يتعاقد مقدم الطلب مع محاسب قانوني مرخص يتولى حساب المساهمة من البلدية وحتى تمام الصفقة.

8- فتح حساب خاص بالمساهمة في أحد البنوك المحلية.

172- ضوابط طرح المساهمات العقارية(2)

أولاً:

لا يجوز طرح مساهمه عقارية من أي نوع أو الإعلان عنها إلا بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة عليها وفقا للضوابط التالية:

مادة 1

يشترط للحصول على موافقة الوزارة على طرح مساهمة عقارية في ارض. ما يلي:

1. أن تكون الأرض محل المساهمة مملوكة بصك شرعي ساري المفعول مستوف للإجراءات النظامية اللازمة بموجب إفادة رسمية صادرة من الجهة التي أصدرته. ويمكن طلب الإفادة عن طريق هذه الوزارة.
2. ان يوافق ملاك الأرض على طرح مساهمة فيها وان يصدروا وكالة شرعية للمكتب العقاري الذي سيطرح المساهمة تخوله اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لطرح المساهمة ومع ذلك تبقى المسئولية تضامنية فيما بين الملاك والمكتب العقاري فيما يتعلق بالوفاء بحقوق المساهمين.
3. ما يثبت اعتماد مخطط الأرض من الأمانة أو البلدية المختصة.
4. أن يكون المكتب العقاري الذي سيطرح المساهمة سواء كان فرداً او شركة تضامنية مقيداً في السجل التجاري ومشتركاً في الغرفة التجارية الصناعية.
5. ان توزع المساهمة إلى عدد من الأسهم تكون واضحة القيمة والمساحة وفقا لقيمة الأرض وحدودها ومساحتها وتكاليف تطويرها.
6. أن يعين لمراقبة المساهمة محاسب قانوني مرخص له يتقيد في عمله بما هو منصوص عليه في البند

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 7/د/21149 في 8 / 9 / 1403 هـ المتضمن ادخال بعض التعديلات على لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 334 وتاريخ 7/ 3 / 1398 هـ

(2) قرار وزير التجارة والصناعة رقم 5966 وتاريخ 1424/12/2هـ.

ثانيا من هذا القرار.

7. ان يكتتب المكتب العقاري الذي سيطرح المساهمة بما لا يقل عن 20% من أسهمها.
8. أن يفتح للمساهمة حساب مستقل في احد البنوك المحلية.
9. ألا يتم دفع قيمة الأسهم المكتتب بها إلا بموجب شيكات مصدقة باسم المكتب العقاري الذي طرح المساهمة.

مادة 2

يجب على المكتب العقاري بعد موافقة الوزارة على طرح المساهمة ووفق صيغة تعتمدها الوزارة. الإعلان عن المساهمة على الأقل مرة واحدة في صحيفة يومية تصدر في منطقة المساهمة، ويشترط لاعتماد صيغة الإعلان في أي وسيلة إعلانية إلا يتضمن أية نسبة متوقعة للأرباح وان يشتمل على البيانات التالية:

1. تحديد موقع الأرض محل المساهمة ببيان حدودها ومساحتها ورقم وتاريخ صك الملكية.
2. القيمة الإجمالية لشراء الأرض محل المساهمة وبيان سعر المتر.
3. اسم المكتب العقاري الذي سيطرح المساهمة ورقم وتاريخ موافقة الوزارة عليها.
4. تحديد مدة الاكتتاب وتاريخ بدايته وموعد قفله.
5. عدد الأسهم المطروح للاكتتاب وقيمة السهم ومساحته.
6. تحديد الخدمات التي سيتم تنفيذها لتطوير العقار محل المساهمة.

مادة 2

لا يجوز ان تزيد مدة الاكتتاب عن تسعين يوماً، وفي حالة عدم تغطية كامل قيمة الأسهم خلال تلك المدة فيتعين على المكتب إلغاء المساهمة وإعادة كامل قيمة الأسهم المكتتب بها إلى المساهمين في مدة لا تزيد عن ثلاثين يوما من تاريخ إلغاء المساهمة.

مادة 4

في جميع الأحوال لا يجوز استلام أي مبالغ من المساهمين تزيد عن قيمة الأسهم المطروحة للاكتتاب، وعلى المكتب العقاري إغلاق المساهمة فور الاكتتاب بجميع الأسهم.

مادة 5

يجب ألا تزيد مدة المساهمة عن ثلاث سنوات من تاريخ إغلاق الاكتتاب، ولا يجوز التصرف بالأرض محل المساهمة أو أي جزء منها إلا عن طريق البيع في المزاد العلني وبعد الإعلان عن المزاد قبل موعده بما لا يقل عن خمسة عشر يوما، وينشر الإعلان على الأقل مرة واحدة في صحيفة يومية تصدر في منطقة المساهمة، ويجوز تحديد أكثر من موعد للبيع بالمزاد العلني.

مادة 6

لا يجوز للمكتب العقاري التصرف بالأموال التي تسلمها من المساهمين في غير الأغراض المخصصة التي استلمها من اجلها، وفي حالة قيام المكتب ببيع الأرض محل المساهمة أو في نهاية كل ثلاثة اشهر من بدء البيع فعليه خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوما توزيع المبلغ المحصل على المساهمين وفقا لأنصبتهم.

مادة 7

يصدر المكتب العقاري الذي طرح المساهمة للمساهم فور دفعه قيمة الاكتتاب شهادة تثبت ملكيته للأسهم التي اكتتب بها وتسجل جميع الشهادات مفهرسة في سجل خاص في المكتب العقاري ويجب ان تشمل الشهادة على البيانات التالية:

1. رقم الشهادة وتاريخ إصدارها.
2. عدد الاسهم المكتتب بها وبيان قيمتها الإجمالية.
3. اسم المكتتب رباعيا ورقم سجله المدني وعنوانه.

4. رقم وتاريخ صك ملكية الأرض محل المساهمة وأسماء ملاكها وعناوينهم وأرقام سجلاتهم المدنية.
5. المساحة الإجمالية للأرض أو الوحدة العقارية محل المساهمة وعدد الاسهم المعتمدة فيها وقيمة كل سهم ومساحته بالأمتار (صافي أو مشاع).
6. اسم المكتب العقاري الذي طرح المساهمة وأصدر الشهادة ورقم سجله التجاري وعنوانه وختمه الرسمي وتوقيع من يمثله نظاما.
7. تحديد الخدمات التي سيتم تنفيذها لتطوير العقار محل المساهمة.

مادة 8

يجوز نقل ملكية الاسهم بعد التأشير على شهادة ملكيتها وفي سجلات المكتب العقاري بما يفيد انتقال الملكية. وفي جميع الأحوال يجب على المكتب العقاري الذي طرح المساهمة ان يحتفظ دائما لنفسه بملكية 20% من مجموع الاسهم إلى حين تصفية المساهمة.

مادة 9

مع عدم الإخلال بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، يشترط للحصول على موافقة الوزارة على طرح مساهمة في وحدات سكنية ما يلي:

1. ان يقدم المكتب العقاري دراسة جدوى للمشروع.
2. ان يحدد تكلفة البناء ومدته التقديرية.
3. ان يحصل على رخصة بناء للمشروع وان تكون سارية المفعول وصادرة من الأمانة أو البلدية المختصة.
4. ان تراعى جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد (1، 2، 3، 4، 5، 6، 7، 8) من البند أولا من هذا القرار.مادة 10

مادة 10

على المكتب العقاري الذي طرح المساهمة ان يبدأ بتنفيذ الوحدات السكنية خلال مدة لا تزيد عن تسعين يوما من تاريخ إغلاق الاكتتاب، وعليه الالتزام بتصفية المساهمة خلال مدة لا تزيد عن سنتين من تاريخ إتمام البناء واستلامه من المقاول.

ثانيا:

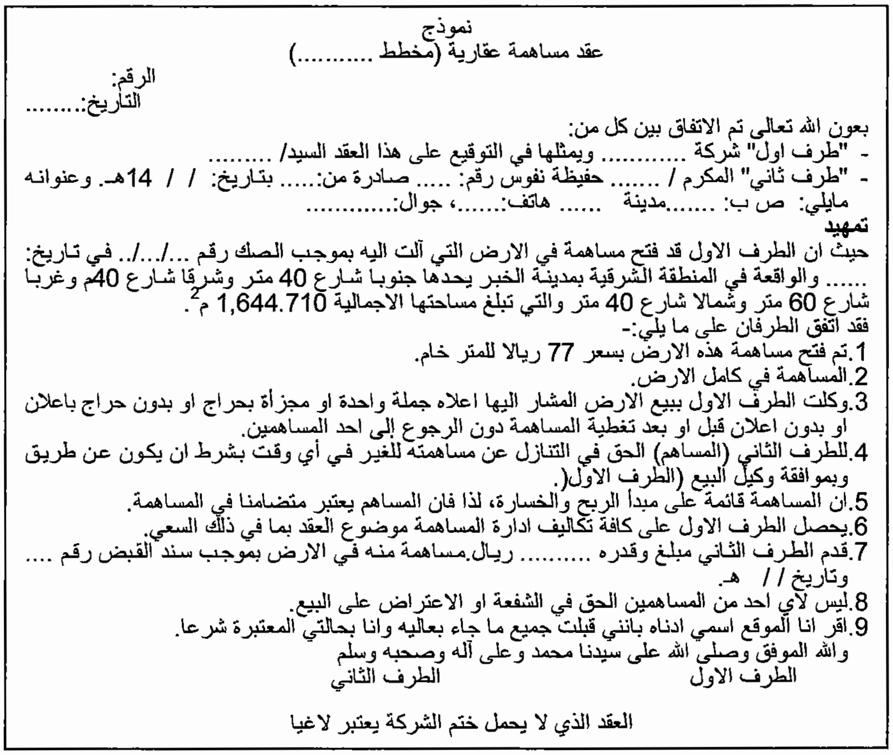
يلتزم المحاسب القانوني المنصوص عليه في الفقرة 6 من المادة الأولى من البند أولا من هذا القرار وفقا لما تقضي به معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بما يلي:

1. إعداد خطاب تمثيل يوضح طبيعة عمله.
2. التأكد من عدالة قيمة الأرض ومصروفات التطوير.
3. الإيضاح عن الاكتتاب بعد قفله بما لا يزيد عن أسبوعين من حيث عدد الاسهم وقيمتها ومدة الاكتتاب.
4. التأكد من مسك المكتب العقاري الذي يطرح المساهمة الحد الأدنى من الدفاتر التجارية والسجلات وبالأخص:
   - أ- دفتر اليومية.
   - ب- سجل المساهمين ويتضمن تفاصيل عدد المساهمين وأسمائهم وعناوينهم ومقدار ما يملكه كل منهم من الاسهم وقيمته.
   - ج- سجل حساب البنك ويتم فيه قيد جميع عمليات المساهمة من مصروفات وإيرادات.
   - د- سجل حساب المصروفات ويتم فيه قيد جميع المصروفات كقيمة المساهمة ومصروفات التطوير.
5. التأكد من ان بيع الأرض محل المساهمة أو أي جزء منها قد تم وفقا للمادة (5) من البند أولا من هذا القرار.
6. إعداد قائمة للمتاجرة في أسهم المساهمة.

7. تقييم نظام الرقابة الداخلية للمكتب العقاري الذي طرح المساهمة.
8. إعداد تقارير محاسبية ربع سنوية تتضمن جميع ملاحظات المحاسب القانوني على سير أعمال المساهمة.
9. إعداد تقرير نهائي عن المساهمة بعد تصفيتها بما لا يزيد عن أسبوعين يوضح كيفية توزيع عائد المساهمة.
10. تزويد الوزارة بنسخة من جميع التقارير والبيانات والإيضاحات التي يصدرها وتزويد المكتب العقاري بنسخ كافية منها لتسليمها لكل من يرغب من المساهمين.

ثالثا:

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويبلغ لمن يلزم لتنفيذه ويعمل به من تاريخ صدوره.



نموذج
عقد مساهمة عقارية (مخطط ....)

الرقم:
التاريخ:........

بعون الله تعالى تم الاتفاق بين كل من:
- "طرف اول" شركة .... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ ....
- "طرف ثاني" المكرم / .... حفيظة نفوس رقم: ..... صادرة من:..... بتاريخ: / / 14هـ. وعنوانه مايلي: ص ب: ......مدينة ...... هاتف:......، جوال:............

تمهيد

حيث ان الطرف الاول قد فتح مساهمة في الارض التي آلت اليه بموجب الصك رقم .../.../.. في تاريخ: ...... والواقعة في المنطقة الشرقية بمدينة الخبر يحدها جنوبا شارع 40 متر وشرقا شارع 40م وغربا شارع 60 متر وشمالا شارع 40 متر والتي تبلغ مساحتها الاجمالية 1,644.710 م^{2}.

فقد اتفق الطرفان على ما يلي:-

1. تم فتح مساهمة هذه الارض بسعر 77 ريالا للمتر خام.
2. المساهمة في كامل الارض.
3. وكلت الطرف الاول ببيع الارض المشار اليها اعلاه جملة واحدة او مجزأة بحراج او بدون حراج باعلان او بدون اعلان قبل او بعد تغطية المساهمة دون الرجوع إلى احد المساهمين.
4. للطرف الثاني (المساهم) الحق في التنازل عن مساهمته للغير في أي وقت بشرط ان يكون عن طريق وبموافقة وكيل البيع (الطرف الاول(.
5. ان المساهمة قائمة على مبدأ الربح والخسارة، لذا فان المساهم يعتبر متضامنا في المساهمة.
6. يحصل الطرف الاول على كافة تكاليف ادارة المساهمة موضوع العقد بما في ذلك السعي.
7. قدم الطرف الثاني مبلغ وقدره .... ريال.مساهمة منه في الارض بموجب سند القبض رقم .... وتاريخ / / هـ.
8. ليس لاي احد من المساهمين الحق في الشفعة او الاعتراض على البيع.
9. اقر انا الموقع اسمي ادناه بانني قبلت جميع ما جاء بعاليه وانا بحالتي المعتبرة شرعا.

والله الموفق وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

الطرف الاول الطرف الثاني

العقد الذي لا يحمل ختم الشركة يعتبر لاغيا

الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 10122/ب وتاريخ 1426/3/15هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير التجارة والصناعة رقم 142/م و وتاريخ 1426/2/24هـ، المتضمن عرضا للإجراءات المتبعة في الوزارة عند الترخيص للمساهمات العقارية.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم 226 وتاريخ 1426/6/11هـ، المعد في هيئة الخبراء. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 340 وتاريخ 1426/6/19هـ. يقرر الموافقة على الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية وفقا لما يلي:

أولا:

لا يجوز طرح أي مساهمة عقارية من أي نوع، أو جمع أموال لها، أو الإعلان عنها، أو الموافقة عليها، إلا بعد استيفاء الإجراءات والشروط الواردة في هذه الضوابط.

ثانيا:

يشترط موافقة وزارة التجارة والصناعة – من حيث المبدأ – على المساهمة العقارية، بعد التحقق مما يلي:

1. ان تكون ارض المساهمة مملوكة بصك شرعي ساري المفعول ثابتة سلامته، وما بني عليه وفقا للمقتضى الشرعي والنظامي، وذلك بموجب إفادة رسمية صادرة من الجهة التي أصدرته.
2. ان يكون صك الأرض باسم المتقدم بطلب طرح المساهمة، وإلا تقل ملكيته في المساهمة عن 20% من قيمتها.
3. ان تكون الأرض موافقا على تخطيطها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة، على ان تشمل الإفادة على رقم قرار الموافقة على الاعتماد وتاريخه.
4. موافقة وزير التجارة والصناعة على توصية اللجنة أو اللجان التي يشكلها من أصحاب الخبرة والاختصاص في شأن تقدير قيمة الأرض.

ثالثا:

مع مراعاة ما ورد في البند (ثانيا) من هذا القرار، يجب ان يكون للوحدات العقارية المطروحة للمساهمة رخصة بناء سارية المفعول صادرة من الأمانة أو البلدية المختصة، ودراسة من مكتب استشاري معتمد تبين فيها كلفة البناء ومدته والخدمات المتعلقة به.

رابعا:

يتقدم من صدر في شأن مساهمته موافقة من وزارة التجارة والصناعة – قبل الإعلان عنها – إلى هيئة السوق المالية بطلب فتح صندوق استثماري باسم المساهمة، وفقا لنظام السوق المالية ولوائحه.

خامسا:

1. يجب على مالك الأرض – قبل فتح الصندوق المشار إليه والإعلان عن المساهمة – التهميش على الصك وسجله في كتابة العدل أو المحكمة المعنية – بحسب الأحوال – بما يفيد ان الأرض تحت المساهمة، وذلك وفق آلية تتفق عليها وزارة العدل وهيئة السوق المالية، تتضمن عدم التصرف في الأرض خلال مدة المساهمة.
2. إذا توفى مالك الأرض أو زالت أهليته الشرعية بحكم من المحكمة المختصة، فان مدير إدارة الصندوق الاستثماري يقوم مقامه فيما يتعلق ببيع الأرض وإفراغها ونحو ذلك، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتصفية المساهمة.
3. التأكيد على الجهات المختصة بألا توقف صكا لعقار تحت المساهمة إلا في حالة دعوى يترتب عليها

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 220 في 1426/8/22هـ.

بطلان الصك، وعلى مجلس القضاء الأعلى مخاطبة المحاكم في هذا الشأن.

سادسا:

يجب ان يتضمن الإعلان عن المساهمة رقم موافقة وزارة التجارة والصناعة وتاريخها، ورقم الترخيص من هيئة السوق المالية وتاريخه، ورقم الموافقة على اعتماد المخطط وتاريخها.

سابعا:

تقوم وزارة التجارة والصناعة بمراقبة المساهمات العقارية القائمة حاليا ومتابعتها حتى تتم تصفيتها بما يحفظ حقوق المساهمين، وذلك بالتعاون مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لاختيار مراجعي حسابات لتدقيق كل مساهمة.

ثامنا:

يصدر وزير التجارة والصناعة ورئيس هيئة السوق المالية – كل بحسب اختصاصه – القرارات اللازمة لتنفيذ هذه الضوابط.

وزارة التجارة والصناعة
وكالة الوزارة للتجارة الداخلية

نموذج طلب الحصول
على موافقة مبدئية لطرح مساهمة عقارية

أولاً : بيانات عامة :
إسم المنشأة: رقم السجل التجاري:
تاريخه : العنوان :
الهاتف : الفاكس :
إسم مقدم الطلب : رقم السجل المدني:
تاريخه : مصدره :

العنوان :
الهاتف الجوال: هاتف ثابت : فاكس :

ثانياً : بيانات عن المساهمة :
رقم صك الأرض (يرفق صوره مع إحضار الأصل للمطابقة):
تاريخ الصك : مصدره :
موقع المساهمة : الحي :

ثالثاً : بيانات عن المساهمة في الوحدات العقارية :
إرفاق دراسة جدوى إقتصادية للمشروع.
كلفة البناء : مدة البناء :
الخدمات المتعلقة بالبناء :

رابعاً: بيانات عن أي مساهمات عقارية سابقة:
هل سبق الحصول على ترخيص نعم ( ) لا ( )
إذا كانت الإجابة بنعم هل تم تصفية المساهمة نعم ( ) لا ( )

خامساً: أتعهد أنا مقدم الطلب (صاحب المساهمة/ الوكيل عن صاحب المساهمة) بأن جميع البيانات أعلاه صحيحه كما أتعهد بأن تكون البيانات المنشورة في الإعلان عن المساهمة عن إيصال الخدمات صحيحة بما في ذلك الحصول على خطاب من شركة الاتصالات السعودية لإيصال خدمة الهاتف عند تطوير الأرض في حالة الرغبة في تضمين الإعلان عن وجود الخدمة الهاتفية للموقع

الاسم: الصفة: التوقيع: التاريخ / / 142

لائحة صناديق الاستثمار العقاري(1)

الباب الأول:أحكام تمهيدية

المادة الأولى: تمهيد

أ. تهدف اللائحة إلى تنظيم تأسيس صناديق الاستثمار العقاري في المملكة وطرح وحداتها وإدارتها وحماية حقوق حقوق مالكيها ، وتطبيق قواعد الإفصاح والشفافية عليها.

ب. لاتخل هذه اللائحة بما ورد من أحكام في لائحة الأشخاص المرخص لهم ولائحة أعمال الأوراق المالية.

المادة الثانية: تعريفات

أ. يقصد بكلمة (النظام) أينما وردت في أحكام هذه اللائحة نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم المالكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ.

ب. يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في النظام وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

ج. لغرض تطبيق أحكام هذه اللائحة ، بقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة أمام كل منها مالم يقض سياق النص بغير ذلك.

صندوق الاستثمار العقاري: برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق.

مدير الصندوق: شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق وحفظها.

مدير المحفظة: موظف لدى مدير الصندوق يتولى إدارة الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة نموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.

وحدة: حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

مالك الوحدات: الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

مجلس إدارة الصندوق: مجلس يعين مدير الصندوق أعضاءه بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق.

العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق: عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق ،أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق ، كما أنه ليس بذي علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

المطور: شخص يختاره مدير الصندوق ؛ لتقويم أصول الصندوق تتوافر فيعه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري.

الأطراف ذوو العلاقة:

1. مدير الصندوق.
2. أمين الحفظ.

---

(1) صادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ1427/6/19 ـ ه الموافق2006/7/15 م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ1424/6/2 هـ.

3. المطور.
4. المثمن.
5. المحاسب القانوني.
6. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.
7. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري.
8. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

الباب الثاني: الترخيص

المادة الثالثة: متطلبات الترخيص

أ. يجب أن يكون مقدم الطلب – الذي يرغب في الحصول علو موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق الاستثمار عقاري – شخصاً مرخصاً له من الهيئة بممارسة أعمال الإدارة.

ب. لا تطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموظحة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها.

ج. يجب أن يتضمن طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المعلومات الآتية:

1. تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات الاستثمار من قبل مدير الصندوق واسم أي شخص مسجل مشترك في تلك القرارات ووظيفته.
2. اسم مسؤول المطابقة والالتزام (أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة والالتزام .
3. تقديم دراسة جدوى اقتصادية للصندوق.
4. ترشيح مطور لتنفيذ أغراض الصندوق.
5. البيانات والمعلومات الموضحة أدناه:

- شروط الصندوق وأحكامه موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق. ويجب إعدادها وفقاً للملحق رقم (1) من هذه اللائحة، وتعد تلك الشروط والأحكام بمثابة العقد بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات.
- نوع الصندوق ، والغرض منه ، والتاريخ المقترح لبدء نشاطه.
- نماذج الاشترك والاسترداد.
- أي عقد أبرمه مدير الصندوق لمصلحة الصندوق ، بما في ذلك أي عقد مع الجهات التابعة أو أي أطراف أخرى تتعلق بالصندوق.

د. تقديم أي متطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.

ه. لا يجوز تعديل شروط الصنوق وأحكامه إلا بعد موافقة الهيئة.

المادة الرابعة :إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

أ. يجوز للهيئة عند دراسة أي طلب لطرح وحدات الصندوق ، اتخاذ أي من الآتي:

1. إجراء أي استقصاء تراه مناسباً.
2. طلب حضور مقدم الطلب ، أو من يمثاه أمام الهيئة للإجابة على أي أسئلة وشرح أي مسألة ترى أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدم الطلب لهذه الائحة اعتباراً من تاريخ تقديم طلبه.
3. طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية على أن تقدم خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلبها.
4. التأكد من صحة أي معلومة يقدمها مقدم الطلب.

ب. إذا لم يوفرمقدم الطلب المعلومات المطلوبة منه،أو إذا لم يوفرها خلال الفترة الزمنية المحدد في الفقرة

(3/ا) من هذه المادة ، للهيئة رفض دراسة الطلب. وتحتفظ الهيئة بحقها في رفض أي طلب إذا ما رأت أن الصندوق يتعارض مع مصلحة المستثمرين.

ج. تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة ، بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك ، وتتخذ أياً من القرارات الآتية خلال مدة لاتتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ الاشعار:

1. الموافقة على الطلب كلياً أو جزئياً.
2. الموافقة على الطلب بالشروط والقيود التى تراها مناسبة.
3. رفض الطلب مع بيان الأسباب.

د. تقوم الهيئة بإشعار مقم الطلب كتابياً بالقرار الذي تتخذه بشأن الطلب.

ه. لايجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الأعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة.

الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

أ. صناديق الاستثمار العقاري من النوع المقفل وتعمل وفقاً للأغراض الآتية:

1. التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو ثم تطويرها وتقسيمها إلى أراض سكنية أو تجارية ، ومن ثم يعها وإنهاء الصندوق.
2. التطوير الأنشائي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل أنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم يعها وإنهاء الصندوق.
3. التطوير الأولي أو الانشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وأنهاء الصندوق.

ب. يجوز أنشاء أنواع أو أغراض أخرى من الصناديق غير ما ذكر في الفقرة (ا) من هذه المادة بعد توافر ماتراه الهيئة من شروط ومتطلبات.

المادة السابعة: الإشراف على الصندوق

أ. يكون الاشراف على الصندوق وفقاً للقواعد الآتية:

1. يشرف على صناديق الاستثمار العقاري مجلس إدارة يعينهمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، وتعقد اجتماعات المجلس وتدار وفقاً للقواعد الي تصدرها الهيئة.
2. يجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل أعضاء مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين.
3. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات عن أي تغيير في مجلس إدارة الصندوق.
4. يجوز للهيئة أن تصدر قراراً مسبباً باستبعاد جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم إ1ذا رأت في ذلك مصلحة لمالكي الوحدات.

ب. تشمل مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق الآتي:

1. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
2. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها،

ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتثمين.

3. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
6. الاجتماع ما لايقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
7. التأكد من مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
8. العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

ج. ج- على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق ؛ من تمكينهم من القيام بواجباتهم.

الفصل الثاني: إدارة الصندوق والإفصاح

المادة الثامنة: إدارة الصندوق

أ. يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.

ب. التزامات مدير الصندوق:

1. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
2. إبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.
3. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
4. إدارة أصول الصنوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
5. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.

ج. يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعين تابع أو أي طرف أخر للقيام بتلك الأعمال.

د. يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء يلوكه المعتمد.

المادة التاسعة: الإفصاح

على مدير الصندوق توفيرمعلومات كافية عن أهداف الاستثمار في الصندوق وشروطه وخاطره، وأي معلومة أخرى تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرارهم الاستثماري، ويجب ألا تحتوي المواد التعريفية للصندوق على أي معلومة خاطئة أو مضللة.

الفصل الثالث: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

المادة العاشرة: متطلبات أصول الصندوق

يجب أن تتوفر في أصول الصندوق الشروط الآتية:

أ. أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول، ثابتة سلامتها بموجب إفادة من الجهة التى أصدرتها.

ب. أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة.

ج. ج- تقديم تقرير المثمن للعقار.

د. د- تسجيل صك ملكية العقار وفقاً لأي من الآتي:

1. باسم مدير الصندوق أو شركة تابعه له.
2. باسم طرف آخر مع التهميش على الصك.

المادة الحادية عشر: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

يتولى حفظ أصول الصندوق أمين حفظ مرخص له بخدمات الحفظ، ويجوز لمدير الصندوق القيام بمهمات أمين حفظ أصول الصندوق إذا كان مرخصاً له بخدمات الحفظ، ويجب حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق التي تشمل على سبيل المثال المستندات والوثائق الآتية:

أ. صك العقار.

ب. قرارات الاستثمار.

ج. جميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق.

د. محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق.

ه. تقارير التثمين.

المادة الثانية عشر: فصل أصول الصندوق

أ. يجب على مدير الصندوق فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم كل صندوق يقوم بتأسيسه، وذلك لإيداع جميع المبالغ الخاصة بالصندوق التي يتم استخدمها في تغطية نفقاته الرأس مالية ، ومصاريف التشغيل وخدمات إدارة الصندوق، وذلك وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه وأحكام هذه اللائحة.

ب. يجب على مدير الصندوق فصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول آخرى بشكل مستقل.

ج. يكون صافي الأصول في الصندوق مملوكاً لمالكي الوحدات مجتمعين، ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ في أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول، إلا إذا كان مدير الصندوق مالكاً لوحدات في الصندوق، أو كان مسموحاً بتلك المتطلبات ومفصحاً عنها في شروط الصندوق وأحكامه. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ في أي حق في أموال الصندوق أو أصوله.

المادة الثالثة عشر: ملكية الوحدات

أ. يجب على مدير الصندوق إعداد سجل بمالكي الوحدات وحفظه.

ب. يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) بموجب عقد مكتوب لإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (ا) من هذه المادة.

ج. يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهماته فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف طرف آخر بذلك.

د. يعد سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.

ه. على مدير الصندوق حفظ المعلومات الآتية في سجل مالكي الوحدات:

1. اسم مالك الوحدات وعنوانه.
2. رقم السجل المدني لمالك الوحدات أو رقم إقامته وجواز سفره، أو رقم سجله التجاري.
3. جنسية مالك الوحدات.
4. عدد الوحدات التي يملكها كل مالك.
5. تاريخ تسجيل مالك الوحدات في السجل.

المادة الرابعة عشر: الاشتراك

أ. مع عدم الإخلا بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غرهم من المقيمين إقامة نظامية بالمملكة.

ب. يقسمً رأس مال الصندوق إلى وحدات متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية مالكي الوحدات في حدود ما يملكون من وحدات في الصندوق.

ج. يجب تسديد قيمة وحدات الصندوق كاملة خلال مدة الاشتراك في الصندوق وفق ما تنص عليه شروط الصندوق وأحكامه.

د. لا يجوز طرح وحدات الصندوق والاشتراك فيها إلا من خلا مدير الصندوق وعليه قبل قبول أي أشتراك التأكد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه.

ه. تحدد مدة الاشتراك في الصندوق، وفي حال عدم تغطية كامل رأس المال خلال تلك المدة ، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة. وإن لم يغط رأس المال، تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالكي الوحدات دون أي حسم.

و. يجوز لمدير الصندوق استثمار أمواله النقدية بتملك وحدات في الصندوق عند تأسيسه بشرط الإفصاح عن ذلك في شروط الصندوق وأحكامه.

المادة الخامسة عشر: القيود على الصندوق

أ. استخدام أصول الصندوق: على مدير الصندوق إدارة السيولة النقدية المتاحة بما يعود بالنفع على حملة الوحدات، في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر وعدم احتساب أتعاب إدارية أخرى على المبالغ المستثمرة.

ب. الاقتراض: يجوز للصندوق الاقتراض وفق نسبة من صافي أصوله توافق عليها الهيئة، وبما يتلائم مع غرض الصندوق، ولا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للغير.

ج. التوزيعات: يجب على مدير الصندوق توزيع متحصلات الصندوق أياً كان غرضه على مالكي الوحدات بحد أقصى كل ستة أشهر إذا بلغت متحصلات الصندوق نسبة محددة من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لشروط الصندوق ولأحكامه.

المادة السادسة عشر: التدوال

أ. بعد انتهاء فترة الاشتراك لا يجوز لاي طرف من الأطراف ذوي علاقة شراء أي وحدة في الصندوق أو بيعها فترة الصندوق.

ب. على مدير الصندوق وأمين الحفظ اتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات ونقل ملكيتها وتسجيلها.

ج. على مدير الصندوق الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدات الصندوق.

د. على مدير الصندوق إطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء- على سجل طلبات الشراء وعروض البيع والسعر الاسترشادي للوحدة وتاريخه.

المادة السابعة عشر: الإعلان عن الصندوق

أ. على مدير الصندوق في جميع الإعلانات ذات العلاقة بالصندوق – كما هي معرفة في لائحة الأشخاص المرخص لهم – الالتزام بمتطلبات هذه المادة وأحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم ولائحة أعمال الأوراق المالية ذات الصلة.

ب. يحب على الشخص المرخص له تقديم أي إعلان أو كتيب أو أي نشرة ترويجية أو تسويقية أو أي مادة آخري يستخدمها من أجل طرح أو بيع وحدات في صندوق قبل استخدامها إلى الهيئة.

ج. يجب أن يتضمن الإعلان عن الصندوق المعلومات الآتي بيانها:

1. كيفية الحصول على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره المالية.
2. الغرض من الصندوق ورأس ماله ومدته.
3. رقم موافقة الهيئة وتاريخها، بالإضافة إلى الموافقات والتراخيص الأخرى الصادرة من

الجهات الحكومية ذات العلاقة.

4. نص يوضح أن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة وأنها قد تخضع للزيادة أو النقص.
5. الإشارة إلى الإفصاح المذكور في الشروط والأحكام المتعلق بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق.

د. د- يجب ألا يتضمن أي إعلان عن الصندوق أي توقع عن أدائه في المستقبل.

المادة الثامنة عشر: انقضاء الصندوق

أ. ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية:

1. انتهاء المدة المحددة للصندوق.
2. تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.
3. توافر حالة من حالات الانقضاء التى تنص عليها شروط الصندوق وأحكامه.
4. ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (3,2) من هذه المادة خلال (ثلاثين) يوماً.

ب. عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (ا) من هذه المادة عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.

الفصل الرابع: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

المادة التاسعة عشر: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

أ. يجب على مدير الصندوق الإفصاح في شروط الصندوق وأحكامه عن أي مقابل خدمات أو عمولات أو أتعاب يتقاضها أو تتقاضها جهات أخرى.

ب. يجب أن تُحدد شروط الصندوق وأحكامه جميع الرسوم والأتعاب وقابل الخدمات سواءً كانت مستحقة على مالكي الوحدات أو أصول الصندوق، ولا يجوز تغييرها إلا بعد موافقة الهيئة.

ج. للهيئة فرض حد أعلى مقابل خدمات أو عمولات أو أتعاب يفرضها مدير الصندوق.

الفصل الخامس: تضارب المصالح والإفصاح عنها

المادة العشرون: تضارب المصالح والإفصاح عنها

أ. لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابيعه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق التي يديرها.

ب. مع عدم الإخلال ما ورد في الفقرة (ا) من هذه المادة، يعد أي تعامل للصندوق مع أي طرف ذي علاقة تضارباً في المصالح وعلى مدير الصندوق الالتزام بالآتي:

1. الإفصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس الإدارة.
2. الإفصاح عن أي تضارب مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية.
3. الإفصاح فوراً عن أي تضارب في لمصالح قد ينشأ عمل الصندوق.

الفصل السادس: التثمين وحساب قيمة الأصول

المادة الحادية والعشرون: التثمين

أ. يجب على الشخص المرخص له قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه الحصول على تثمين من مثمنين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.

ب. يجب أن يكون المثمن مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة.

ج. يجب أن يشتمل تقرير المثمن كحد أدنى على الآتي:

1. أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي ينا عليها.
2. تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
3. تفاصيل العقار وأوصافه.
4. المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين.

د. لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تثمين مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

أ. يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقويم العادل لأصول الصندوق.

ب. يقوم مدير الصندوق بتقويم أصول الصندوق بناء على تقويم معُد من مثمنين اثنين مرة كل ستة أشهر على الأقل.

ج. يحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح أجمالي التزمات الصندوق من جمالي أصوله ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

د. جوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تأجيل موعد تقويم أصول الصندوق.

الفصل السابع: التقارير المالية

المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير لمالكي الوحدات

أ. يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق.

ب. على مدير الصندوق تقديم تقارير لمالكي الوحدات كل ستة أشهر كحد أعلى تتضمن المعلومات الآتية:

1. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.
2. عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وصافي قيمتها.
3. أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات.

المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية الأولية والسنوية

أ. يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.

ب. يجب أن يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية وأن يوقع عليها عضو مفوض من مجلس إدارة الصندوق.

ج. يجب أن تقدم القوائم المالية الولية والسنوية إلى الهيئة فورا اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.

د. يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، ولا يجوز نشر هذه القوائم أو إرسالها إلى مالكي الوحدات قبل إعلانها.

ه. يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم الأولية بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (خمسة وعشرين) يوماً من نهاية المدة المالية التي يشملها تلك القوائم.

و. يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (أربعين) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم.

ز. يجب أن يكون المحاسب القانوني للصندوق مرخصاً له بممارسة العمل في المملكة، وأن يكون مستقلاً

عن مدير الصندوق أو عن أي من تابيعه.

الباب الرابع:أحكام ختامية

المادة الخامسة والعشرون: الاستثناء من متطلبات اللائحة

يجوز للهيئة أن تعفي مقدم طلب تأسيس الصندوق وطرح وحداته من تطبيق أي حكم من أحكام هذه اللائحة إذا رأت في ذلك مصلحة للمستثمرين

المادة السادسة والعشرون: حق التظلم

يجوز لمدير الصندوق التظلم إلى اللجنة ضد أي قرار أو إجراء تتخذه الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

الباب الخامس: النشر والنفاذ

المادة السابعة والعشرون: النشر والنفاذ

تكون هذه اللائحة نافذة من تاريخ نشرها.

الملحق 1

متطلبات شروط صندوق الاستثمار العقاري وأحكامه

على مدير الصندوق عرض شروط الصندوق وأحكامه بطريقة سهلة الفهم والاستيعاب للمستثمرين، ويجب أن تشتمل على المعلومات الآتية وفقاً للتسلسل الموضح في هذا الملحق:

أ. اسم الصندوق ونوعه.

ب. عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، والموقع الالكتروني لاي معلومة عن الصندوق أو مديره.

ج. مدة الصندوق.

د. أهداف الصندوق.

ه. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.

و. ملخص للإستراتجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه، ويشتمل كحد أدنى على الآتي:

1. وصف لنوع (أو نوع) الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
2. أي سياسة ينتج عنها تركز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة.
3. صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.
4. وسائل كيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق:

1. وضع ملخص بالمخاطر الرئيسة التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، التي من شأنها أن تؤثر على استثمارات الصندوق وأي ظرف آخر قد يؤثر على قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.
2. التنبيه إلى أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

ط. الاشتراك:

1. تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.
2. بيان الحد الأدنى للاشتراك.

ي- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة سواءً كانت من قبل مالكي الوحدات أو من أصول الصندوق، وتشمل:

1. أي رسوم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق أو عند بيعها.
2. أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة.
3. مقابل خدمات الحفظ أ أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.
4. أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني.
5. أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.
6. أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق أو أي خدمة إدارية أخرى.
7. أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق؟
8. أي رسم استرداد مبكر يجري تحصيله من مالكي الوحدات.

ويجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق بالتنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.

ك- تثمين أصول الصندوق:

يجب ذكر بيان تفصيلي لكلٍ من:

1. كيفية تثمين أصول الصندوق.
2. عدد مرات التثمين وتوقيته.
3. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة.

ل- تداول وحدات الصندوق:

1. إيضاح الأيام التي يسمح فيها بقبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها.
2. بيان إجراءات تسليم أوامر البيع التي تؤدي إلى انقضاء الصندوق.

م- انقضاء الصندوق:

يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى أنقضاء الصندوق.

ن- مجلس الإدارة:

1. بيان أسماء أعضاء إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.
2. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.
3. وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
4. بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

س- مدير الصندوق:

1. بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.
2. إفادة بأن مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، ورقم الترخيص وتاريخه.
3. وصف للخدمات التى يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.
4. أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق- يٌحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
5. وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.
6. أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.
7. الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

ع- أمين الحفظ:

اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه.

ف- المطور:

اسم المطور، وعنوانه.

ص- المحاسب القانوني:

اسم المحاسب القانوني للصندوق وعنوانه.

ق- القوائم المالية:

تقديم إفادة بأن القوائم المالية للصندوق سوف تكون متاحة لحملة الوحدات دون أي رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كما يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.

ر- تضارب المصالح:

يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تضارب في المصالح.

ش- رفع التقارير لمالكي الوحدات:

وصف التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم لهم.

أ. المعلومات الأخرى:

تضمين أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط الصندوق وأحكامه.

ب. تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

وصف الإجراءات التي سيتم أتباعها في التبليغ عن أي تعديلات لشروط الصندوق وأحكامه.

ج. النظام المطبق:

تقديم إفادة بأن شروط الصندوق وأحكامه تخضع لأنظمة المملكة العربية السعودية.

نظام البيع بالتقسيط(1)

بعون الله تعالى نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود ملك المملكة العربية السعودية بناء على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/90) وتاريخ 1412/8/27هـ. وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/13) وتاريخ 1414/3/3هـ. وبناء على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/91) وتاريخ 1412/8/27هـ. وبعد الإطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (73/106) وتاريخ 1425/1/24هـ. وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (57) وتاريخ 1426/3/2هـ رسمنا بما هو آت: أولاً: الموافقة على نظام البيع بالتقسيط بالصيغة المرافقة. ثانياً:على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ مرسومنا هذا. فهد بن عبدالعزيز

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 7/ب/14249 وتاريخ 1425/3/19هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير التجارة والصناعة رقم 169/م. وتاريخ 1419/3/12هـ، في شأن طلب معاليه الموافقة على مشروع نظام البيع بالتقسيط. وبعد الإطلاع على مشروع نظام البيع بالتقسيط المشار إليه. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (73/106) وتاريخ 1425/1/24هـ. وبعد الإطلاع على المحاضر المعدة في هيئة الخبراء رقم (283) وتاريخ 1425/8/6هـ ورقم (416) وتاريخ 1425/11/22هـ. وبعد الإطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (662) وتاريخ 1425/12/27هـ، ورقم (83) وتاريخ 1426/2/11هـ. يقرر: الموافقة على نظام البيع بالتقسيط بالصيغة المرافقة. وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا. نائب رئيس مجلس الوزراء

المادة الأولى:

البيع بالتقسيط هو نوع من أنواع البيوع الآجلة، يتفق بموجبه البائع والمشتري على سداد الثمن مجزأ على دفعات.

المادة الثانية:

يجب أن يكون عقد البيع بالتقسيط محرراً من نسختين أصليتين – على الأقل لكل طرف نسخة، وأن تبين في العقد جميع البيانات عن البائع والمشتري، ووصفاً كاملاً للمبيع، ومقدار الثمن وما أدى منه مقدماً، والقدر المؤجل، ومبالغ الدفعات، وعددها، وأوقاتها، وشروط الوفاء بالثمن، وأي بيانات أو شروط يتم الاتفاق عليها كما يجب تحديث البيانات عن البائع والمشتري.

المادة الثالثة:

يلزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع، ويشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع، وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله، وذلك طبقا لما تقضي به طبيعة الشيء والعرف وقصد المتعاقدين. ويكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن المشتري من حيازته والانتفاع به دون عائق. ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

المادة الرابعة:

يجوز للبائع أن يشترط في عقد البيع بالتقسيط رهناً، أو كفالة غرم وأداء يقدمها المشتري حتى أداء أقساط الثمن كلها.

المادة الخامسة:

أ – للبائع أن يستوفي مبلغاً لا يقل عن (20%) من ثمن السلعة بالتقسيط عند تسليم المبيع.

ب – إذا قدم المشتري رهناً أو كفالة غرم وأداء، تخفض النسبة المقدمة بحسب الاتفاق.

المادة السادسة:

تؤدي الأقساط في محل إقامة البائع المبين في عقد البيع، ما لم يتفق على غير ذلك. وفي حالة القيام بتحصيل الأقساط في محل إقامة المشتري لا يجوز للبائع تقاضي مصروفات إضافية. وتعد المخالصة عن القسط مخالصة عن الأقساط السابقة عليه ما لم يتفق على خلاف ذلك.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م13 في 1426/3/4هـ . بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم (57) وتاريخ 1426/3/2هـ

المادة السابعة:

لا يجوز لأحد من طرفي العقد المطالبة بفسخ عقد البيع إذا لم يؤدي المشتري قسطاً واحداً من أقساط الثمن المتفق عليه متى تبين أنه قام بتنفيذ الجزء الأكبر من التزاماته، وتم الاتفاق على ذلك صراحة في العقد.

المادة الثامنة:

لا يكون الاتفاق على حلول باقي الثمن نافذاً، إلا إذا تخلف المشتري عن دفع قسطين متتالين على الأقل.

المادة التاسعة:

أ – يشترط لمزاولة عمليات البيع بالتقسيط على وجه الاحتراف أن يتم ذلك من خلال شركة أو مؤسسة مرخص لها بذلك من قبل وزارة التجارة والصناعة.

ب – يجب على من يزاول تلك العمليات على هذا الوجه ما يأتي:

1. أن يمسك سجلاً خاصاً لقيد هذه العمليات، وفقاً للنموذج الذي تقرره وزارة التجارة والصناعة، على أن تتوافر في هذا السجل الشروط والضمانات المقررة في نظام الدفاتر التجارية.
2. أن يمسك حساباً منتظماً بالإيرادات والمصروفات التي تتعلق بهذه العلميات، وتجب مراجعة هذا الحساب سنوياً بمعرة محاسب مقيد في سجل المحاسبين القانونيين وفقاً لنظام المحاسبين القانونيين.
3. أن يزود المركز المنصوص عليه في المادة (الرابعة عشرة) من هذا النظام بالمعلومات التي تنص عليها لائحة المركز.

المادة العاشرة:

دون أخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها في أنظمة أخرى، يعاقب من يخالف أحكام هذا النظام ممن يزاولون عمليات البيع بالتقسيط على وجه الاحتراف بغرامة لاتزيد على مائة ألف ريال، وتضاعف العقوبة في حالة العود، مع جواز الحكم بإيقاف النشاط محل المخالفة مدة لاتزيد عن ستة أشهر.

المادة الحادية عشرة:

يتولى الفصل في النزاع الناشيء عن تطبيق هذا النظام الجهات القضائية، كل بحسب اختصاصة.

المادة الثانية عشرة:

أ – يتولى موظفين – يصدر بتعيينهم قرار من وزير التجارة والصناعة – ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام هذا النظام والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

ب – تكون – بقرار من وزير التجارة والصناعة – لجان تتولى النظر في المخالفات، وتوقيع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام، ولا يكون القرار نافذاً إلا بعد فوات ميعاد التظلم، أو بصدور حكم نهائي من ديوان المظالم يؤيد هذا القرار.

ج – يحق لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

المادة الثالثة عشرة:

يتولى إقامة الدعوى أمام اللجنة ممثل يصدر بتعيينه قرار من وزير التجارة والصناعة.

المادة الرابعة عشرة:

ينشي مجلس الغرف التجارية الصناعية – بإشراف وزارة التجارة والصناعة – مركزاً للمعلومات المتعلقة ببيع التقسيط، ويصدر الوزير لائحة تنظيم تشغيل هذا المركز وإدارته، وتحدد هذه اللائحة المعلومات المطلوب توفيرها للمركز.

المادة الخامسة عشرة:

لا تسري أحكام البيع بالتقسيط – المنصوص عليها هذا النظام – على عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

المادة السادسة عشرة:

يصدر وزير التجارة والصناعة اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال ستين يوماً من تاريخ النظام في الجريدة الرسمية.

المادة السابعة عشرة:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مائة وعشرين يوماً من تاريخ نشره.

نظام الرهن التجاري(1)

بعون الله تعالى نحن فهد بن عبد العزيز آل سعود ملك المملكة العربية السعودية. بناء على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم أ90 في 1412/8/27هـ. وبناء على المادة العشرين من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم أ13 في 1414/3/3هـ. وبناء على المادتين (السابعة عشرة) و (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم أ91 في 1421/8/27هـ. وبعد الإطلاع على قرار مجلس الشورى رقم 58/57 في 1423/12/22هـ. وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 219 في 1424/8/10هـ. رسمنا بما هو آت: أولا: الموافقة على نظام الرهن التجاري بالصيغة المرافقة. ثانيا: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا. فهد بن عبد العزيز.

المادة الأولى:

الرهن التجاري(2) هو الذي يتقرر على مال منقول لدين يعتبر تجارياً بالنسبة للمدين. ويكون الرهن تجارياً بالنسبة إلى جميع ذوي الشأن الذين تتعلق حقوقهم والتزاماتهم به.

المادة الثانية:

يجب أن يكون الشيء المرهون مما يصح بيعه، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً في عقد الرهن أو في عقد لاحق. ولا يصح رهن المال المستقبل.

المادة الثالثة:

يترتب الرهن ضماناً لدين ثابت في الذمة أو مآله إلى الثبوت، على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

المادة الرابعة:

يكون الراهن هو نفس المدين، ويجوز أن

الرهن العقاري:

هو توثقة دين بعين يمكن اخذ الدين او بعضه منها، او من ثمنها ان تعذر الوفاء من غيرها. أي انه عقد يضع المدين (الراهن) بمقتضاه عقارا (مرهونا) تحت يد دائنه أو تحت يد من اتفق عليه العاقدان ضمانا للدين. ويخول الدائن (المرتهن) حق حبس العقار حتى الوفاء التام، وحق استيفاء دين من ثمن هذا العقار مقدما بالافضلية على الغير.

خصائص الرهن العقاري:

- حق عيني: يخضع كسائر الحقوق العينية لقاعدة التسجيل والاشهار. وعليه فالحقوق العينية المكتسبة على المرهون والمسجلة في الصحيفة العقارية قبل تسجيل الرهن تبقى لاصحابها وتكون ملزمة للدائن المرتهن.
- حق عيني تبعي: يستلزم وجود التزام اصلي يلحق به ويكون ضامنا لتنفيذه. وعليه يبطل الرهن اذا بطل الالتزام الاصلي.
- حق غير قابل للتجزئة: يبقى شاملا لكامل العقار المقرر عليه الرهن، طالما لم يسدد كامل الدين.

شروط الرهن:

1. الاهلية الشرعية للمتعاقدين.
2. ان الرهن على رقبة العين العقارية.
3. ان يكون العقار المرهون حرا قابلا للانتفاع.
4. ان يكون العقار مشهرا وموثقا بدون شبة او شيوع.
5. شرط الافصاح عن كل الحقوق الاصّلية والتبعية على العقار.
6. يمكن تبديل المرهون في أي وقت شرط ان لا يقل عن سابقه، ويجوز طلب ما يزيد عنه.
7. ما يتولد على عين العقار من زوائد وافضلية وتحسن او انحسار وسلبية يرجع لصاحب العقار المرهون "الراهن" وليس "للمرتهن".
8. ما يتولد من العقار من منفعة كالاجارة.
9. لا ينفك الرهن العقاري الا بفسح المرتهن في صحيفة العقار.
10. يجوز تعدد العقارات المرهونة في عقد واحد وفاءا لحجم الدين.
11. عقد الرهن العقاري لا يعتد في التصرف الناقل للملكية فقط به ما لم يرجع فيه الى صحيفة العقار الشرعية.
12. صحيفة العقار الشرعية: هي الوثيقة التي تحمل القوة القانونية لاثبات التملك ولا تقبل الطعن في مضمونها.
13. عقد الرهن حق للمرتهن ويكون بيده ومن يرثه.
14. يجوز للمرتهن كف يد الراهن عن العقار اذا ما ظهر تعمد الاساءة للعقار بما يقلل من قيمته في مقابلة القيمة.
15. يجوز اعارة الرهن وتبادل عقده خلال مدته وللمرتهن الاخير نفس ما للمرتهن السابق وهكذا.

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/75 وتاريخ 1424/11/21هـ. بناءا على قرار مجلس الشورى رقم 58/57 وتاريخ 1423/12/22هـ.

(2) لم اجد مسودة لنظام الرهن العقاري بالرغم من تردد الكثير عن وجود دراسة لذلك، وبالرغم من الاهمية لوجود نظام للرهن العقاري تحديدا. فانه قد لايختلف الرهن التجاري عن الرهن العقاري في الغرض الا انهما يختلفان في المضمون وصفة الشيء المرهون حيث الاول يكون في الاسهم والسندات والاموال المنقولة. فيما يكون الرهن العقاري في المنتجات العقارية عند شرعية حق الولاية بالتصرف او الملكية على العين "الرقبة" العقارية سواء كانت ارض او بناء.

يكون شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين. وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكاً للشيء المرهون وأهلاً للتصرف فيه. وإذا ظهر أن الراهن لا يملك التصرف في الشيء المرهون كان للدائن المرتهن الحسن النية التمسك بحقه في رهن بديل أو فسخ العقد.

المادة الخامسة:

لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعاً له في صحته وانقضائه. وإذا كان الراهن غير المدين كان له - إلى جانب التمسك بالدفوع الخاصة به - أن يتمسك بالدفوع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين.

المادة السادسة:

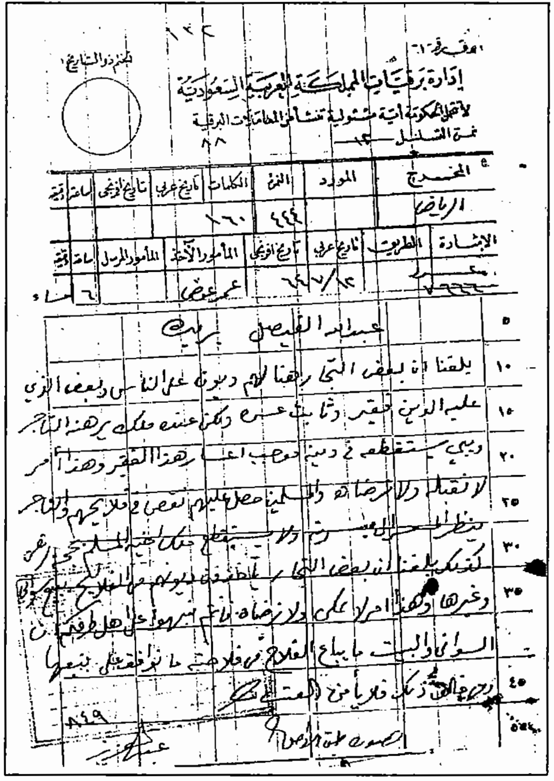
لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا انتقلت حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى عدل يعينه المتعاقدان. ويعتبر في حكم العدل الشخص الذي كان يحوز الشيء المرهون لحساب الدائن المرتهن. وفي جميع الأحوال يتعين أن تبقى حيازة الشيء المرهون بيد من تسلمه حتى انقضاء الرهن.

المادة السابعة:

يعتبر الدائن المرتهن أو الشخص العدل الذي عينه المتعاقدان حائزاً للشيء المرهون، إذا وضع تحت تصرفه على النحو الذي يحمل الغير على الاعتقاد بأن الشيء أصبح في حيازته، وإذا تسلم صكاً يمثل الشيء المرهون، وكان هذا الصك يعطي حائزة دون غيره حق تسلم هذا الشيء.

المادة الثامنة:

يتم رهن الحقوق الثابتة في صكوك اسمية، وذلك في محرر مكتوب يذكر فيه رهن هذه الحقوق، ويقيد الرهن في سجلات الجهة التي أصدرت الصكوك، ويؤشر به على الصكوك ذاتها. ويتم رهن الحقوق الثابته في صكوك لحاملها في محرر مكتوب يذكر فيه رهن هذه الحقوق مع إشعار الجهة التي أصدرت هذه الصكوك بحصول الرهن، وتنتقل حيازة الحقوق بتسليم الصكوك الثابتة فيها. وإذا كان الصك مودعاً لدى الغير اعتبر تسليم إيصال الإيداع بمثابة تسليم الصك ذاته، بشرط أن يكون الصك معيناً في الإيصال تعييناً كافياً وأن يوافق المودع لديه على حيازته لحساب الدائن المرتهن.



١٢٣

نموذج رقم ١

إدارة برقيات المملكة العربية السعودية

لا تعتبر الحكومة أية مسئولية تنشأ عن المخابرات البرقية

الختم والتاريخ

نمرة التسلسل ٩٨

الساعة والدقيقة	تاريخ أفرنجي	تاريخ عربي	الكلمات	النمرة	المورد	المخرج
			١٦٠	٤٤٩		الرياض

الساعة والدقيقة	المأمور المرسل	المأمور الآخذ	تاريخ أفرنجي	تاريخ عربي	الطريق	الإشارة
٦		عمر عوض				

المادة التاسعة:

يثبت الرهن بالنسبة إلى المتعاقدين وفي مواجهة الغير بجميع طرق الإثبات.

المادة العاشرة:

إذا ترتب الرهن على مال مثلي، بقي الرهن قائماً ولو استبدل بالشيء المرهون شيء آخر بذات القيمة والنوع. وإذا كان الشيء المرهون من الأموال غير المثلية جاز للمدين الراهن أن يسترده ويستبدل به غيره، بشرط أن يكون منصوصاً على ذلك في عقد الرهن وأن يقبل الدائن البدل، وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة بالإفلاس، ومع عدم الإخلال بحقوق الغير الحسن النية.

المادة الحادية عشرة:

على الدائن المرتهن أو العدل الذي يحوز الشيء المرهون، ونوعه، ومقداره، ووزنه، وغير ذلك من الصفات المميزة له.

المادة الثانية عشرة:

يلتزم الدائن المرتهن باتخاذ الوسائل اللازمة للمحافظة على الشيء المرهون، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد، وإذا كان الشيء المرهون ورقة تجارية التزم الدائن المرتهن باتخاذ جميع الإجراءات التي يتطلبها النظام لحماية الحق الثابت في الورقة واستيفاء قيمتها عند حلول الأجل. وتسري أحكام هذه المادة على العدل الذي يكون الشيء المرهون في حيازته. ويلتزم الراهن بجميع المصروفات التي يتحملها الدائن المرتهن أو العدل في هذا الشأن على الوجه المعتاد.

المادة الثالثة عشرة:

لا يجوز للدائن المرتهن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل إلا بإذن الراهن. وعليه عند طلب الراهن، وأن يستثمر المرهون، وأن يستعمل جميع الحقوق المتعلقة به لحساب الراهن، وأن يقبض قيمته وأرباحه وغير ذلك من المبالغ الناتجة عنه عند استحقاقها. ويخصم الدائن المرتهن من قيمته ما قبضه من مبالغ ومن مقابل استعماله للشيء المرهون ما يكون قد أنفقه في المحافظة عليه وما تحمله من مصروفات على الوجه المعتاد. وما بقي يخصم من أصل الدين المضمون بالرهن، ما لم ينص الاتفاق أو النظام على خلاف ذلك.

المادة الرابعة عشرة:

يكون الدائن المرتهن أو العدل مسئولا عن هلاك الشيء المرهون أو تلفه في حالة تفريطه أو تعديله.

المادة الخامسة عشرة:

إذا لم يوف المدين الدين المضمون بالرهن في ميعاد استحقاقه كان للدائن المرتهن بعد انقضاء ثلاثة أيام عمل من تاريخ إعذار المدين بالوفاء أن يطلب بعريضة تقدم إلى ديوان المظالم الأمر لبيع الشيء المرهون كله أو بعضه.

المادة السادسة عشرة:

لا يجوز تنفيذ الأمر الصادر من ديوان المظالم ببيع الشيء المرهون إلا بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تبليغه إلى المدين والكفيل العيني - إن وجد - مع بيان المكان الذي يجري فيه البيع وتاريخه وساعته. وإذا تقرر الرهن على عدة أموال كان من حق الدائن المرتهن أن يعين المال الذي يجري عليه البيع، ما لم يتفق على غير ذلك، أو كان من شأنه إلحاق ضرر بالمدين. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يشمل البيع إلا ما يكفي للوفاء بحق الدائن.

المادة السابعة عشرة:

يجري البيع في الزمان والمكان اللذين يعينهما ديوان المظالم بالمزاد العلني، إلا إذا عين الديوان طريقة أخرى للبيع. وإذا كان الشيء المرهون ورقة تجارية يتم تظهيرها تظهيراً ناقلاً للملكية بإذن من ديوان المظالم دون التزام المظهر بالضمان.

المادة الثامنة عشرة:

يستوفي الدائن المرتهن بطريق الامتياز دينه وما يكون قد تحمله من مصروفات على الوجه المعتاد، وذلك من الثمن الناتج من بيع المرهون.

المادة التاسعة عشرة:

إذا كان الشيء المرهون معرضاً للهلاك أو التلف، أو كانت حيازته تستلزم نفقات باهظة ولم يشأ الراهن تقديم شيء آخر بدله، جاز لكل من الدائن المرتهن أو الراهن أن يطلب من ديوان المظالم الترخيص ببيعه فوراً بأي طريقة يعينها الديوان، وينتقل الرهن إلى الثمن الناتج عن البيع، ويعين الديوان جهة إيداعه.

المادة العشرون:

إذا انخفضت القيمة السوقية للشيء المرهون بحيث أصبحت غير كافية لضمان الدين، كان للدائن المرتهن أن يطلب من الراهن تكملة الضمان بمقدار ما حدث من انخفاض، وذلك خلال ميعاد معين. وإذا رفض الراهن ذلك أو انقضى الميعاد المحدد دون أن يقوم بتكملة الضمان، كان للدائن المرتهن أن يتقدم إلى ديوان المظالم للنظر في ذلك.

المادة الحادية والعشرون:

إذا كان الشيء المرهون صكاً لم يدفع ثمنه بالكامل التزم الراهن - متى وجب الوفاء بالجزء غير المدفوع - أن يقدم إلى الدائن المرتهن النقود اللازمة للوفاء بهذا الجزء قبل ميعاد استحقاقه بيوم على الأقل، وإلا جاز للدائن المرتهن أن يطلب بيع الصك باتباع الإجراءات النظامية المقررة.

المادة الثانية والعشرون:

يبطل كل شرط أو اتفاق يتم وقت تقرير الرهن أو بعده يعطي الدائن المرتهن - في حالة عدم استيفاء الدين عند حلول أجله - الحق في تملك الشيء المرهون أو بيعه دون مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المواد من 15 إلى 18 من هذا النظام. ومع ذلك يجوز لديوان المظالم بناء على طلب الدائن المرتهن أن يأذن بتملكه للشيء المرهون أو جزء منه وفاء للدين، على أن يحسب عليه بالقيمة التي يقدرها الخبراء.

المادة الثالثة والعشرون:

إذا انفك الرهن بأي سبب ثم تبين عدم صحة هذا السبب فإن الرهن يعود كما كان مع عدم الإخلال بالحقوق التي يكون الغير الحسن النية قد كسبها ما بين انقضاء الحق وعودته.

المادة الرابعة والعشرون:

إذا بيع الشيء المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني فإن حقوق الرهن تنقضي بتسليم الدائن المرتهن ما يستحقه من الثمن الذي رسا به المزاد أو ايداعه في الجهة التي يعينها ديوان المظالم.

المادة الخامسة والعشرون:

يختص ديوان المظالم بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا النظام.

المادة السادسة والعشرون:

يصدر وزير التجارة والصناعة اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ نشره.

المادة السابعة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يتعارض مع أحكامه. والله الموفق.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

173- صيغة الشرح بالبيع أو الرهن على الصكوك(1)

" إذا كان الإقرار بالبيع البات أو الإقرار بالرهن لكامل ما في صك الملكية فيكتفي بضبط الإقرار الجديد والتهميش على صك الملكية وعلى سجله بمضمون ما تم ضبطه والتوقيع عليه من كاتب الضبط والمسجل وكاتب العدل على ان ترقم سجلات الضبوط ويكون الضبط في كل منها برقم متسلسل ويستحسن ان تكون صيغة الشرح في البيع هكذا " لقد انتقل ما في هذا الصك إلى ملك فلان الحامل لحفيظة النفوس رقم وتاريخ بالشراء الشرعي بثمن مقبوض قدره كذا حسبما هو مدون برقم وتاريخ وصحيفة من الجلد لضبط المبايعات لعام.

ويقال في الرهن لقد جرى رهن ما في هذا الصك لدى فلان الحامل لحفيظَة نفوس رقم وتاريخ وذلك حسبما هو مدون برقم وصحيفة من الجلد رقم لضبط الإقرارات عام وهمش بموجبه على سجله بالشروحات فإذا ضاق عن ذلك أو تغيرت صفة البيع أو حدوده أو كان جزءا مما في الصك باليا أو ممزقا أو رأي كاتب العدل ان المصلحة في إخراج صك جديد فحينئذ يخرج له صك جديد ثم يتبع فيه ما تبع في صك الملكية الأولى من حيث الاكتفاء بالضبط والتهميش المذكور أنفا.

174- توثيق القروض البنكية(2)

وبعد: (فقد وردنا خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء برقم 591 في 1390/1/10هـ الآتي نصه: "صاحب الفضيلة نائب رئيس القضاة. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد: فقد اطلعنا على المحضر المؤرخ في 1389/12/1هـ المشفوعة صورته الذي تم بين سمو وزير المالية والاقتصاد الوطني وأعضاء رئاسة القضاة حول ملاحظة مؤسسة النقد العربي السعودي بشأن امتناع كتاب العدل عن تسجيل معاملات الرهون العقارية التي تتم بين البنوك وعملائها وإننا نوافق على ما جاء فيه ونرغب إليكم إبلاغ كتاب العدل باعتماد ما تضمنه المحضر المشار إليه والعمل بموجبه. والله يحفظكم. التوقيع الكريم فيصل" وقد ورد في المحضر الذي أشار إليه جلالته ما يلي:

وبعد تداول الرأي اتفقت وجهات النظر على أن يبلغ كتاب العدل بأنه إذا لم يكن في القرض شرط فائدة أو منفعة فلا مانع من تسجيل الاعتراف به والرهن فيه وكذا سائر المعاملات إذا لم يكن فيها ربا فلا مانع من تسجيلها. فاعتمدوا ما جاء في الخطاب السامي المشار إليه والمحضر المذكور المرفق به).

175- توثيق رهونات البنوك التجارية(3)

وبعد: (تلقينا الأمر السامي رقم 8/731 في 1407/7/10هـ بشأن امتناع كتاب العدل عن توثيق القروض البنكية استناداً إلى تعميم هذه الوزارة رقم 12/206ت في 1401/12/27هـ المعطوف على قرار مجلس القضاء الأعلى رقم 291 في 1401/10/25هـ المتضمن (أنه لا يجوز للدوائر الشرعية من محاكم وكتاب عدل توثيق رهونات البنوك التجارية التي تأخذ عليها هذه البنوك فائدة من المقترض بنسبة معينة حيث تحقق لدى المجلس أنها قروض ربوية) وقد جاء في الأمر السامي المشار إليه أنه نظراً إلي أن معاملات البنك ليست كلها معاملات ربوية فإن عليكم إبلاغ كتاب العدل باعتماد الأمر الصادر من جلالة المرحوم الملك فيصل برقم 591 في 1390/1/10هـ وقراري الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم 121 لعام 1397هـ و رقم 200 لعام 1398هـ من توثيق القروض وتسجيل الرهون فيها وإذا وجد أحد كتاب العدل أن تلك العقود قد نص فيها صراحة على شرط الفائدة أو المنفعة فمن حقهم الامتناع عن تسجيلها أما ما قرره مجلس القضاء بهيئته العامة من أنه قد تحقق لديه أن قروض البنوك التجارية ربوية لا يجوز توثيقها فإن مثل هذا الأمر يستدعي إجراء دراسة على نظام كتاب العدل واستقرار المعاملات البنكية

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/14/ت في 1396/1/12 هـ

(2) خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء برقم 591 في 1390/1/10هـ والمعمم من وزارة العدل برقم 3/20/ت في 1390/2/13هـ

(3) الأمر السامي رقم 8/731 في 1407/7/10هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/139 ت في 1407/7/28هـ.

لحصر المعاملات التي يجوز توثيقها والمعاملات التي لا يجوز توثيقها وإجراء التعديل اللازم على النظام وإن بالامكان رفع ما لدينا حول هذا الموضوع إلى المقام السامي لتعميد المختصين في الديوان بدراسته وتعميدنا بما يلزم. فنرغب الإحاطة والاعتماد).

176- توثيق الرهون التي يقدمها المقترضون لصندوق التنمية العقاري[1]

وبعد: (إشارة لخطاب معالي الشيخ/ صالح الحصين لنا برقم 1928 في 1395/2/28هـ حول رغبة معاليه أن يكتفي كتاب العدل عند توثيق الرهون التي يقدمها المقترضون لصندوق التنمية العقاري بطلب كتابي يوجه إليهم من إدارة الصندوق بدلا من حضور مندوب عنه تسهيلا للإجراء وقد أحيل الموضوع إلى الهيئة القضائية العليا لدراسته فأصدرت قرارها في ذلك برقم 150 في 1395/4/5هـ. نص قرار الهيئة القضائية العليا رقم 150 في 1395/4/5هـ:

"الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد: فقد اطلعت الهيئة القضائية العليا بوزارة العدل على خطاب فضيلة وكيل وزارة العدل رقم 1/103/ك وتاريخ 1395/4/3هـ المتضمن أمر معالي وزير العدل بدراسة ما أشار إليه معالي الشيخ/ صالح الحصين في خطابه رقم 1928 في 1395/2/28هـ حول رغبته أن يكتفي كتاب العدل عند توثيق الرهون التي يقدمها المقترضون لصندوق التنمية العقاري بطلب كتابي بوجه إليهم من إدارة الصندوق بدلا من حضور مندوب عنه تسهيلا للإجراء والإيعاز للجهة المختصة في الوزارة بإعداد تعميم بهذا المعنى لكتاب العدل.

وبدراسة ما تقدم فإن الهيئة القضائية لا ترى ما يمنع شرعا من اكتفاء كتاب العدل بالطلب الكتابي الذي يوجه إليهم من إدارة صندوق التنمية العقاري المشتمل على ذكر أوصاف العقار المرهون وحججه وحدوده وموقعه. أما الراهن نفسه لابد من حضوره لدى كاتب العدل وإقراره برهن عقاره لدى الصندوق بعد أن يذكر صفته وموقعه وحدوده ويبرز مستند تملكه."

177- ما يتعلق بتسجيل رهونات البنك الزراعي والعقاري والتسليف[2]

إشارة إلى ما استفسر عنه فضيلة كاتب عدل بريده المنتدب بخطابه رقم 2579 في 1396/9/10هـ حول ما يتعلق بتسجيل رهونات البنك الزراعي وهل يعامل معاملة تسجيل رهونات البنك العقاري والتسليف من حيث الاكتفاء بالضبط دون التسجيل. نفيدكم بأن الأمر كذلك تمشيا مع الفقرة الثانية من تعميمنا رقم 12/14/ت في 1396/1/12هـ ونصها ما يلي:

"إذا كان الإقرار بالبيع البات أو الإقرار بالرهن لكامل ما في صك الملكية فيكتفي بضبط الإقرار الجديد والتهميش على صك الملكية وعلى سجله بمضمون ما تم ضبطه والتوقيع عليه من كاتب الضبط والمسجل وكاتب العدل على أن ترقم سجلات الضبوط ويكون الضبط في كل منها برقم متسلسل ويتحسن أن تكون صيغة الشرح في البيع هكذا " لقد انتقل ما في هذا الصك إلى ملك فلان الحامل لحفيظة النفوس رقم وتاريخ بالشراء الشرعي بثمن مقبوض قدره كذا حسبما هو مدون برقم وتاريخ وصحيفة من الجلد لضبط المبايعات لعام."

ويقال في الرهن لقد جرى رهن ما في هذا الصك لدى فلان الحامل لحفيظة النفوس رقم وتاريخ وذلك حسبما هون مدون برقم وصحيفة من الجلد رقم لضبط الإقرارات عام وهمش بموجبه على سجله هكذا لغاية امتلاء صك الملكية وهامش سجله بالشروحات فإذا ضاق عن ذلك أو تغيرت صفة البيع أو حدوده أو كان جزءا مما في الصك أو كان الصك باليا أو ممزقا أو رأي كاتب العدل أن المصلحة في إخراج صك جديد فحينئذ يخرج له صك جديد ثم يتبع فيه ما اتبع في صك الملكية الأولى من حيث الاكتفاء بالضبط والتهميش المذكور آنفا. نرغب الإحاطة واعتماد موجه..

178- توثيق الرهونات الخاصة بصندوق التنمية الصناعية[3]

"الحمد لله وحده والصالة والسلام على تبينا محمد وآله وصحبه وبعد:فقد اطلع مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئة الدائمة على الأوراق المتعلقة بشأن توثيق الرهونات الخاصة بصندوق التنمية الصناعية لدى كتاب العدل والواردة رفق كتاب فضيلة وكيل وزارة العدل للشئون المالية والإدارية برقم 12/1460/ف في 1398/5/10هـ وبدراسة الأوراق

---

(1) قرار الهيئة القضائية العليا رقم 150 في 1395/4/5هـ المعمم من وزارة العدل برقم 12/95/ت في1395/4/27هـ

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/212/ت في 1396/11/23هـ.

(3) قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم 158في1398/5/23هـ. المعمم من وزارة العدل برقم 12/99/ت في 1398/6/2هـ.

وجدت تتضمن استفسارا من كاتب عدل الرياض وكاتب عدل جدة حول الرهونات التي يطلب صندوق التنمية الصناعية توثيقها لديها ورغبة كتاب العدل أن تكون الأعيان المرهونة معلومة كما جرى الإطلاع على خطاب سعادة المستشار العام لصندوق التنمية الصناعية وقد ذكر سعادته أن الصندوق يوافق على إقراض المقترض مقابل رهن المصنع ومعداته وآلاته والأرض المقام عليها المصنع إن كانت مملوكة للمقترض وقال إن الرهونات خلاف الأرض معروفة لدى الطرفين إذ أن المقترض يتقدم ببيانات والأوصاف وبعد ذلك نقرر الموافقة على القرض كما ذكر سعادته أنه أشير في نموذج صك الرهن إلى أن تفاصيل الآلات والمعدات مبينة مفصلا في وصف المشروع المرفق بعقد القرض ولذا فالمرهون معلوم لدى الطرفين وموقع عليه من قبلهما. وبتأمل ما ذكر يقرر مجلس القضاء الأعلى بهيئة الدائمة

أن الرهن لا يصح إلا إذا كانت الأعيان المرهونة معلومة للراهن والمرتهن وتصادف الطرفان على أنها موجودة ومملوكة للراهن حال الرهن و كان مأذونا له من مالكها شرعا برهنها وعلى كتاب العدل أن يوثقوا الرهن وأن يختموا على البيان الموضحة به الأعيان المرهونة بختم كتابة العدل وكاتب العدل إذا توفرت لديه هذه الشروط."

179- موافقة وزارة الصناعة على رهن المصانع والمباني المقامة على الأراضي الصناعية(1)

وبعد: (بالإشارة لخطاب سعادة وكيل وزارة الصناعة والكهرباء لشئون الصناعة رقم 7877/ص في 1398/9/18هـ المعطوف على خطاب صندوق التنمية الصناعية السعودي رقم 1234 في 1398/9/10هـ بشأن عدم ممانعة وزارة الصناعة في رهن المصانع والمباني المقامة في المناطق الصناعية التابعة للوزارة لصالح الصندوق الخ. فنأمل الإحاطة والاعتماد).

180- فك الرهن عن العقار المرهون(2)

وبعد: (إلحاقاً لتعميمنا رقم 12/168ت في 1396/8/20هـ والخاص بفك الرهن عن العقار المرهون، لقد تلقينا خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى بالنيابة رقم 1/1213 في 1403/10/27هـ ونصه بعد المقدمة. "لقد اطلع مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته العامة في دورته الخامسة والعشرين على كتاب رئيس كتابة عدل جدة الثانية المرفق رقم 103 وتاريخ 1403/4/2هـ بشأن فك الرهن عن العقار المرهون. وباستعراض المجلس للموضوع رأى أن يكتب تعميم إلحاقي للتعميم رقم 12/168/ت وتاريخ 1396/8/20هـ

بأنه لا مانع من فك الرهن شريطة أن يرسل الخطاب بصفة رسمية وأن لا يعتمد على كتاب يرد إلى المحاكم أو كتاب العدل مناولة وإذا حصل شك أو التباس في صحة الخطاب فإن على القاضي أو كاتب العدل الاستفسار من الجهة المعنية بذلك. وفق الله الجميع. والسلام عليكم."

181- توثيق رهونات موظفي شركة ارامكو(3)

وبعد: (إشارة لخطاب سعادة مدير شئون أرامكو الرياض رقم 85/601/6 في 1405/7/2هـ الموجه لمعالي وزير العدل بشأن طلبه تسهيل مهمة تسجيل قروض الشركة لموظفيها ورهن دورهم والاحتفاظ بصكوكهم. نفيدكم بأنه لا مانع من معاملة الشركة المذكورة في إجراءات قروضها لموظفيها ورهوناتهم في التوثيق بما يعامل به صندوق التنمية العقارية في قروضه للمواطنين).

182- توثيق إفراغ منح شركة ارامكو لموظفيها لدى كتابة العدل(4)

وبعد: (تلقينا الأمر السامي الكريم البرقي رقم 4/ب/4363 في 1418/3/26هـ القاضي بالموافقة على أن

---

(1) خطاب وكيل وزارة الصناعة والكهرباء لشئون الصناعة رقم/7877 ص في 1398/9/18هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/185/ت في 1398/10/15هـ.

(2) خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى بالنيابة رقم 1/1213 في /1403/10هـ المعمم من وزارة العدل برقم 12/182/ت في 1403/11/12هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 170/12/ت في 1405/9/13هـ.

(4) الأمر السامي رقم 4/ب/4363 في 1418/3/26هـ المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت 1054 في 1418/4/23هـ.

يكون إفراغ المنح الصادرة من شركة أرامكو السعودية لموظفيها لدى كتابة العدل وتكليف من يمثل الشركة ببعث مندوب عنها إلى كتابة العدل للإقرار بالمنح أسوة بالمنح الصادرة عن طريق البلدية والزراعة تسهيلاً على موظفي الشركة..الخ. لإطلاع واعتماد موجبه).

183- توثيق قروض رهونات موظفي شركة الزيت العربية(1)

> وبعد: (تلقت الوزارة خطاب سعادة ممثل مجلس إدارة شركة الزيت العربية المحدودة رقم م ح/97/124/أد في 1418/3/8هـ المتضمن أن شركة الزيت العربية المحدودة قد بدأت بمنح موظفيها قروض تملك بيوت بدون فوائد وطلب سعادته تعميد كتاب العدل بالمملكة برهن أو فك الرهن عن الأرض أو البيت العائد للموظف المقترض أسوة بشركة ارامكو السعودية حيث إن الرهن المثبت بالصك لصالح الشركة يحمي أموال الشركة وحقوقها خاصة في حالتي الاستقالة أو إنهاء الخدمة من قبل الشركة إلخ وحيث أيد معالي وزير البترول والثروة المعدنية هذا الطلب بخطابه رقم 542/ع وتاريخ 1418/6/6هـ لذا نرغب منكم الإطلاع

ومعاملة شركة الزيت العربية في إجراءات قروضها لموظفيها ورهوناتهم في التوثيق وفق ما يعامل به موظفو شركة ارامكو السعودية في قروضها لموظفيها فأكملوا ما يلزم فيما ذكر) انتهى. يطلب البيان الخاص بأسماء الموظفين المخولين بالتوقيع نيابة عن الشركة من الوزارة

184- بقاء الرهن على العين المرهونة حتى في حالة البيع(2)

> وبعد: (وردنا خطاب سعادة مدير عام صندوق التنمية العقارية رقم 9778 في 1407/6/6هـ الآتي نصه بعد المقدمة:
> "نشير إلى خطابكم التعميمي رقم 58/12 ت في 1407/4/5هـ المعطوف على خطابنا رقم 4869 وتاريخ 14017/3/15هـ بخصوص طلب الصندوق من فضيلتكم التعميم على جميع كتابات العدل باعتماد نقل ملكية الأرض وما أقيم عليها من بناء من ملكية المفترض (البائع) إلى ملكية المشتري مع بقاء الرهن ساري المفعول في حق المشتري لحلوله محل المقترض والتزامه بجميع شروط القرض. وحيث أنه جرت عدت استفسارات من بعض كتاب العدل حول إمكانية نقل العقار المرهون لصالح الصندوق من ملكية المقترض إلى ملكية شخص آخر دون أخذ موافقة الصندوق لعدم توضيح ذلك في التعميم آنف الذكر.

نفيد فضيلتكم بأنه عندما تنتهي إجراءات البيع بين البائع (المقترض) والمشتري بعد انطباق الشروط عليهما وتعبئة النماذج المعدة لهذا الغرض وتوقيع العقد مع المشتري يبلغ فضيلة كاتب العدل المختص بخطاب بالموافقة على نقل ملكية الأرض وما أقيم عليها من بناء من ملكية البائع (المقترض) إلى ملكية المشتري مع بقاء الرهن ساري المفعول في حق المشتري والتزامه بجميع شروط القرض وبدون ذلك فإن على كتاب العدل الامتناع عن أي إجراء يكون الصندوق طرفا فيه. نأمل تعميم ذلك وإبلاغه لمن يلزم." فنرغب الإطلاع واعتماد موجبه)

185- توثيق رهونات بنك التسليف السعودي(3)

وبعد: (بمناسبة طباعة نماذج لوثيقة إثبات الرهن المتعلقة ببنك التسليف السعودي الحائزة لموافقة هذه الوزارة ونظراً لاستشكال بعض كتاب العدل في طريقة استعمالها نفيدكم بأن المطلوب أخذ التوقيعات على القسيمتين حين الإقرار برقم متسلسل وتسليم البنك إحداهما واحتفاظ كتابة العدل أو المحكمة بالقسيمة الأخرى في ملف خاص والشرح على صك العقار المرهون وسجله بثبوت الرهن من قبل كاتب العدل أو القاضي بناء على الوثيقة الصادرة منه وعند وفاء القرض يشرح البنك على القسيمة التي لديه بالاستيفاء بتوقيع المسئول فيه ويبعثها إلى الجهة الصادرة منها للتهميش على صك الرهن وسجله بفك الرهن. فنأمل الإحاطة والتمشي بموجبه).

---

(1) خطاب ممثل مجلس إدارة شركة الزيت العربية المحدودة رقم م ح/97/124/أد في 1418/3/8هـ المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت 1072 في 1418/6/17هـ.

(2) خطاب مدير عام صندوق التنمية العقارية رقم 9778 في 1407/6/6هـ المعمم بوزارة العدل رقم 117/12/ت في 1407/6/27هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/127/ت في 1395/6/7هـ.

186- الزيادة في دين الرهن(1)

وبعد: (بناء على شكوى بنك الرياض ـ فرع الطائف وبعض المراجعين هناك من توقف كاتب عدل الطائف عن إجراء الزيادة في دين الرهن والتحقيق في ذلك من قبل مدير عام التفتيش الإداري الذي أيد استشكال كاتب العدل في هذه المسألة وأوصى بدراستها من قبل الهيئة القضائية العليا لتقرير ما يجب العمل به فقد أحلنا المعاملة إلى الهيئة المذكورة فتلقينا خطاب فضيلة رئيسها رقم 1065/هـ/ق في 1394/11/16هـ المتضمن أنه بتأمل الهيئة القضائية العليا لما ذكر ظهر

أن هذه المسألة مما اختلف فيه العلماء رحمهم الله ـ فقال بعضهم لا تجوز الزيادة في دين الرهن بعد ما يستقر على مبلغ معين ولو كان يساوي تلك الزيادة لأن الرهن شغل بالمبلغ السابق فلا يشغل بزيادة عليه لأن المشغول لا يشغل، والقول الآخر صحة هذه الزيادة إذا كان المرتهن واحداً ورضي بذلك إذ لا محذور فيها وإنما هي توثقة للدين الأخير بالرهن كما توثق به الدين الأول وهذا الذي عليه العمل وهو مذهب مالك والشافعي واختاره الشيخ تقي الدين ابن تيميه والشيخ عبد الله بن عبد الرحمن أبا بطين وهو الذي ترجحه الهيئة القضائية. وإننا إذ نبلغكم به نرغب اعتماده والعمل بموجبه)

187- قروض البنك الزراعي(2)

وبعد: (سبق أن عمم سماحة رئيس القضاة ـ رحمه الله ـ برقم 2/107/ت في 1389/8/25هـ على جميع المحاكم وكتاب العدل بما نصه: "إلحاقاً لتعميمنا رقم 3/70/ت وتاريخ 1389/6/7هـ بشأن المعاملات الربوية مع البنوك ـ قف ـ بشأن معاملات البنك الزراعي موضوعها تحت الدراسة ولا مانع من إثبات الإقرار بالقرض والرهن به للبنك ما لم يتضح في المعاملة ربا وعند انتهاء دراسة الموضوع من قبلنا نبلغكم باللازم".

وإننا نؤكد عليكم بلزوم العمل والتمشي بموجبه حيث لم يتضح من الدراسة التي أجريت من قبل اللجنة المشكلة من وزارة العدل ودار الإفتاء ومندوب عن البنك الزراعي ما يدل على وجود فوائد في القروض النقدية التي يقدمها البنك الزراعي للمزارعين).

188- إشعار البنك الزراعي عن رغبة المقترض نقل ملكية الأرض للغير(3)

وبعد: (وردنا خطاب سعادة مدير عام البنك الزراعي رقم 3809/ب/1 في 1411/5/18هـ المتضمن الإشارة إلى خطابنا رقم 1219/3/3/ر في 1411/5/2هـ الموجه إلى فضيلة رئيس كتابة عدل تبوك بشأن طلب البنك الزراعي بتبوك إحاطته بالأشخاص الذين يرغبون نقل ملكية مزارعهم للغير قبل إجراء الإفراغ وقد تضمن خطابنا:

"أنه نظراً لأن الفقرة (ب) من المادة (5) من العقد المبرم بين البنك الزراعي وبين المقترض تنص على أن المزارع لا يتصرف في كل ما على الأرض من مكائن ومضخات وآبار وأبنية مقترض عليها إلا بإذن من البنك، وحيث إن قيام المقترض بالتصرف في الأشياء المقترض عليها من البنك دون علم من البنك يعتبر إخلالاً بعقد القرض من قبل المقترض ولما في إحاطة البنك بهذا الموضوع من المحافظة على الأموال العامة بالإضافة إلى إزالة اللبس عن المشتري فقد يجهل القرض كليا أو قدره فان عليكم والحال ما ذكر الكتابة رسمياً للبنك الزراعي عن كل شخص يرغب نقل ملكية مزرعته للغير قبل إجراء الإفراغ" ولرغبة سعادته تعميمه على كافة المحاكم وكتابات العدل للعمل بمقتضاه حرر للإحاطة واعتماد موجبه).

189- توثيق الرهونات وفكها من اختصاص كتابات العدل الأولى(4)

(ينقل توثيق كافة الرهونات وفكها وما يتعلق بها من كتابة العدل الثانية إلى كتابة العدل الأولى فعلى أصحاب الفضيلة كتاب العدل في الدائرتين اعتماد موجبه وتسليم السجلات الخاصة بذلك لكتابة العدل الأولى فأكملوا ما يلزم).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/1/ت في 1395/1/7هـ.

(2) تعميم رئيس القضاة رقم 2/107/ت في 1389/8/25هـ المعمم بوزارة العدل برقم 8/ت في 1391/1/11هـ.

(3) خطاب مدير عام البنك الزراعي رقم 3809/1/ب في 1411/5/18هـ المعمم بوزارة العدل برقم 8/ت/57 في 1411/5/28هـ.

(4) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/840 في 1416/8/24هـ.

190- تحديد المسئولين المخولين بإجراءات فك الرهن أمام كتابات العدل[1]

وبعد: (إلحاقاً لتعميمنا رقم 107/12ت وتاريخ 1404/6/18هـ المبني على خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 404/2362 وتاريخ 1404/5/19هـ بشأن الموظفين المخولين لإجراء فك الرهون من قبل وزارة المالية والاقتصاد الوطني.الخ. وقد تلقت هذه الوزارة خطاب معالي وزير المالية رقم 2091/3 وتاريخ 1406/3/26هـ المتضمن طلبه إبلاغ كتابات العدل في مختلف أنحاء المملكة بأن مدير عام البنك الزراعي سيقوم بإبلاغهم بأسماء المسئولين في فروع ومكاتب البنك الذين يحلون بصفة دائمة أو مؤقتة محل المسئولين المعتمدين لدى كتاب العدل وذلك فيما يتعلق بالبنك الزراعي فقط لأن كثرة المكاتب والفروع التابعة للبنك الزراعي وما يحدث فيها من تنقلات للمسئولين المعتمدة أسماؤهم لدى كتاب العدل وكذا انقطاعهم عن العمل مؤقتاً إما بسبب الحصول على إجازة أو السفر بمهمة الأمر الذي تتوقف فيه إجراءات فك الرهون إلى حيث عودة صاحب الصلاحية المعتمد اسمه لدى كتابة العدل

ولمساعدة البنك في ذلك فإن معاليه يرغب اعتماد ما سيردكم من مدير عام البنك بهذا الخصوص وحسب توجيه معالي وزير العدل نرغب الإحاطة والاعتماد)

---

[1] تعميم وزارة العدل رقم 104/12/ت في 1406/6/1هـ.

بعض صيغ عقود التمويل والرهن العقارية(1)

191- عقد بيع عقار مرهون

إنه في يوم............. الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي:

مادة 1: موضوع العقد وثائق الملكية

باع الطرف الأول للطرف الثاني بيعا منجزا لا رجعة فيه عقار مبنى عبارة عن......... مكون من عدد.......... شقة........ و........ والبالغ مساحته........م^2 ومحدودة بالحدود الشمالية.......... الجنوبية........ الشرقية.......... الغربية......... وذلك وفق للرسم الكروكي الصادر من بلدية........... وطبقا للخرائط الهندسية المعتمدة من........... وتعتبر جميعها جزءا لا يتجزأ من هذا العقد. وهذا العقار وارد عليه رهن رسمي بمبلغ........................ لصالح................

مادة 2: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره.............. دفع منه الطرف الثاني مبلغ........... للطرف الأول نقدا............ (أو بشيك رقم.......... مسحوب على بنك..............) أما الباقي وقدره............ فقد تم الاتفاق على استحقاقه عند التوقيع النهائي والإفراغ لدى كاتب العدل المختص وفي حالة دفع الطرف الأول المبلغ المستحق للدائن المرتهن وتقديم شهادة تفيد ذلك بإنهاء الرهن.

مادة 3: حالة عدم الوفاء بالدين

في حالة عدم قيام الطرف الأول بالوفاء بالدين المضمون بالرهن الوارد على المبيع، يكون للطرف الثاني الوفاء بهذا الدين بالطرق المقررة شرعا ونظاما واتخاذ ما يلزم من إجراءات لإنهاء هذا القيد وعلى أنه يخصم ما يتم الوفاء به للدائن المرتهن وكافة المصاريف، وتقيد المستندات المثبتة لذلك بمثابة مخالفة صادرة من الطرف الأول تخصم قيمتها من باقي الثمن.

مادة 4: شرط الإفراغ

يلتزم الطرف الأول بتقديم كافة المستندات المتعلقة بالملكية واللازمة لإتمام البيع خلال مدة.......... شهر من اليوم............ وفي حالة تخلفه عن ذلك يكون للطرف الثاني الحق في اتخاذ الإجراءات النظامية بمصاريف على عاتق الطرف الأول.

مادة 5: تسليم العين

يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع خاليا مما يشغله للطرف الثاني خلال...... شهر من اليوم وفي حالة التأخير يلتزم بدفع مبلغ وقدره.......... عن كل يوم تأخير حتى يتم التسليم رضاء أو قضاء.

---

(1) تعتبر صيغ العقود الموضحة استرشادية وغير ملزمة لاى جهة كانت.

مادة 6: ضمان الحقوق العينية وغيرها

يضمن الطرف الأول خلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معروفة في الشرع والنظام فيما عدا حق الرهن الرسمي الثابت بالبند الأول.

مادة 7: اصل التملك

انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق (الميراث..... أو الشراء) بموجب العقد رقم....... تاريخ......

مادة 8: المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار موضوع البيع ووافق على التعاقد على هذا الأساس.

مادة 9: حالة النزاع

أتفق الطرفان على محاولة التسوية الودية خلال 30 يوم قبل اتخاذ الإجراءات النظامية لما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات لا قدر الله. وحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

ملاحظات :

أولا : الخيارات المعروفة في الشريعة الإسلامية عشرة خيارات وهي: خيار المجلس، خيار الشرط، خيار الغبن، خيار التدليس، خيار العيب، خيار بتخيير الثمن، خيار الاختلاف في الثمن، خيار الخلف في صفة المبيع، خيار فوات الشرط، خيار تعذر تحصيل الثمن أو المبيع.

ثانيا: يتحمل الطرف الثاني عبء إثبات إبداء الرغبة في الميعاد ، لذلك فإذا رفض الطرف الأول تنفيذ العقد فور إبداء الرغبة شفاهة أو تغيب عن موعد يتعين على الطرف الثاني إخطاره رسميا في تمام البيع محل الشرط

192- عقد رهن عقاري ضمانا لقرض

إنه في يوم.............. الموافق / / 14هـ تم الاتفاق والتراضي بين كل من:

* طرف أول (المقرض): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المقترض): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1:

أقرض الطرف الأول مبلغ.............. للطرف الثاني ودفع نقدا من الطرف الأول للطرف الثاني بمجلس هذا العقد.

مادة 2:

يلتزم الطرف الثاني بالوفاء بمبلغ القرض كاملا وعلى دفعة واحدة في ميعاد يوم / / 14هـ بموطن (عنوان) الطرف الأول المبين بالعقد وإلا كان من حق الطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات لنزع ملكية العقار المرهون والتنفيذ عليه لاستيفاء قيمة القرض الموضح بالحدود الآتية: العقار الكائن......... والمكون من........ والبالغ مساحته....... م^2. وحدوده: شمالا......، جنوبا......، شرقا......، غربا......

مادة 3:

إذا تم إشهار إفلاس " أو إعسار " الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب يصبح الدين حال الوفاء ويصبح من حق الدائن اتخاذ كافة الإجراءات لبيع العقار المرهون واستيفاء حقه.

مادة 4:

يقر الطرف الثاني بأنه يمتلك العقار المرهون بموجب صك رقم...... وتاريخ....... أو بالميراث الشرعي عن........... بموجب........... وأنه لم يسبق له التصرف فيه بأي أنواع التصرفات الشرعية ولم يرتب عليه أي من الحقوق العينية كما هي معرفة في الشرع.......... ويشمل الرهن ملحقات العقار.

مادة 5:

يجوز للطرف الثاني أثناء سريان هذا العقد إجراء التعديلات والإنشاءات بالعقار المرهون على ألا تضر بالطرف الأول ويحق للطرف الثاني القيام بأعمال الإدارة المتعلقة بالعقار المرهون منذ إفراغ نيته نزع الملكية.........

وينقضي الرهن حتما بانقضاء الدين المضمون به بالوفاء أو التجديد أو بيع العقار المرهون.

مادة 6:

يلتزم الطرف الثاني بكافة النفقات المترتبة على هذا العقد حتى يتم قيد الرهن وتسجيله رسميا لدى كاتب العدل المختص.

ملاحظة :

يمكن رهن المنقول رهنا حيازيا وطبقا لقيمته ولا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا باجتماع أمرين .

1. حيازة الدائن للمنقول .
2. ثبوت تاريخ عقد الرهن.

يمكن رهن المحل التجاري ويشمل الاسم التجاري والحق والإجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية ...الخ. بشرط أن تكون هذه العناصر كافية لقيمة الرهن .

مادة 7:

في حالة امتناع الطرف الثاني عن الوفاء رغم حلول أجل الدين يحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية ووضع الصيغة التنفيذية لاستيفاء قيمة القرض (وله اتخاذ الإجراءات على أي مال من أموال الطرف الثاني ولو لم تكن ضامنة لدينه في حالة إذا كان العقار المرهون غير كاف للوفاء بالدين (هذا شرط اتفاقي).

مادة 8:

وكل الطرف الأول بموجب هذا العقد الأستاذ / السيد............. في تسليم المستندات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لقيد الرهن وتسجيله لدى كاتب العدل وما يتعلق بالحضور والمثول أمام الجهات المعنية في هذا الخصوص طبقا للنظام.

مادة 9:

في حالة عدم ذكر أي بند يتعلق بموضوع العقد تكمله نصوص النظام وأحكام الشريعة الإسلامية ووقع من الطرفين واستلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

193- صيغة عقد بيع عقار بالتقسيط

بعونه تعالى، انه في يوم:.... / / 142هـ الموافق / / 200م تم الاتفاق بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثالث (الكفيل): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

تمهيد:

حيث ان الطرف الأول يمتلك عقار عبارة عن....... الواقعة في مدينة........... بموجب الصك الشرعي
رقم..... تاريخ / / الصادر من.......... مساحته الإجمالية......م^2 بموجب الحدود والأطوال التالية:
شمالا:..... وبطول:......، جنوبا:...... وبطول.....، شرقا:..... وبطول......، غربا:...... وبطول.....

وحيث أبدى الطرف الثاني رغبته في شراء العقار المذكور والالتزام بكافة الشروط الواردة في هذا العقد وقبل الطرف الأول بذلك.

وحيث ان الطرف الثالث قبل بان يكفل الطرف الثاني كفالة غرم وأداء في كل ما ورد في هذا العقد وقبل كفالته الطرف الأول.

فقد اتفق الأطراف الثلاثة وهم بكامل الأهلية المعتبرة شرعا ونظاما وعن رضا واختيار على إبرام هذا العقد بالشروط التالية:

المادة 1: تقديم

يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له فيما لا يتعارض مع أحكامه.

المادة 2: موضوع العقد

باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد الطرف الأول إلى الطرف الثاني العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها........ريال فقط.

المادة 3: طريقة الدفع

يدفع الطرف الثاني للطرف الأول عند التوقيع على هذا العقد دفعة مقدمة مقدارها.............فقط ريال، والباقي مبلغ.................... فقط يتم سدادة على أقساط................ متساوية المدة........... قسطا قيمة القسط الواحد..............فقط...............ريال يستحق القسط الأول اعتبارا من / / 14هـ ويستحق القسط الأخير منها في / / 14هـ.

ملاحظات :

1. الشرط الجزائي لعدم التنفيذ يخضع دائما لتقدير الجهات القضائية .
2. العقد شريعة المتعاقدين في كل بند واضح ومحدد ، أما البنود التي تحتاج إلى تفسير يرجع فيها إلى بنية المتعاقدين وظروف التعاقد فيما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية .
3. إذا كان البائع والمشتري شركة أو مؤسسة فردية عندئذ يتم تغيير المعلومات حسب الحال .

المادة 4: حالة التأخر في السداد

يقر الطرف الثاني بأنه في حال تأخره في سداد أي قسط في موعده المحدد تحل جميع الأقساط الباقية دفعة واحدة دون حاجة إلى إنذار، ويلتزم الطرف الثالث بالسداد عنه ويحق للطرف الأول الرجوع على ايهما.

المادة 5: المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة، وقد قبله بحالته الراهنة واستلمه وأصبح تحت يده وفي حيازته.

المادة 6: الحقوق الأصلية والتبعية

يضمن الطرف الأول ان العقار المبيع خال من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن والوقف والحكر وغيرها ظاهرة أو خفية. كما يقر بأنه مالك للعقار دون منازعة ولم يسبق له التصرف فيه.

المادة 7: حالة نزاع الغير على العقار

يضمن الطرف الأول للطرف الثاني كافة التعرضات الصادرة من الغير، وفي حالة حصول أي تعرضات من الغير، على الطرف الثاني ان يخطر الطرف الأول بها فورا.

المادة8: شرط الوفاء بكامل القيمة

يوافق الطرف الثاني على بقاء المبيع باسم الطرف الأول لحين الوفاء بكامل قيمته، كما يقر بعدم مطالبة الأول بإفراغ المبيع قبل سداد كامل قيمته.

المادة9: حق التصرف في العقار

يلتزم الطرف الثاني ويقر بأنه ليس من حقه التصرف في العين المباعة عليه سواء بالبيع أو الرهن إلى أي جهة أخرى قبل سداد قيمة المبيع إلا بعد موافقة الطرف الأول الخطية، مع احتفاظ الطرف الأول بأصل الصك لحين الانتهاء من السداد.

المادة 10: أعمال الإصلاح و التحسينات

يحق للطرف الثاني إجراء الإصلاحات أو التحسينات في المبيع بشرط إلا يترتب على هذه الإصلاحات أو التحسينات اى تغييرات في الهيكل الإنشائي للمبنى، أو اى تغييرات في طبيعة استخدامه، ويضمن أي عيوب في المبيع نتيجة هذه الإصلاحات أو التحسينات تحول دون استخدامه أو يصعب معه إصلاحها وفي حالة فسخ عقد البيع على الطرف الثاني إعادة المبلغ على حالته الأولى.

احد عشر: الإفراغ ونقل الملكية

يتعهد الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني صورة من صك الملكية، مع التزام الطرف الأول بان يفرغ ملكية المبيع للطرف الثاني بعد استكمال سداد جميع الأقساط في مواعيدها بدون اعتراض أو تأخير.

ثاني عشر: فسخ العقد

يحق للطرف الأول فسخ العقد واعتبار المبالغ والأقساط التي دفعها الطرف الثاني قيمة ايجارية للعقار عن الفترة المستخدمة من الطرف الثاني في حالة تأخر الطرف الثاني عن دفع الأقساط في تواريخ استحقاقها.

ثالث عشر: الكفيل المتضامن

يتعهد الطرف الثالث (الكفيل المتضامن) بمجرد توقيعه على هذا العقد بأن يسدد للطرف الأول قيمة القسط أو الأقساط المشار إليها في البند (ثالثا) في حال تأخر الطرف الثاني في السداد، وللطرف الأول الحجز على المبيع وبيعه بما يراه مناسبا دون اعتراض من الطرف الثاني والثالث على ثمن المبيع، وذلك لاستيفاء باقي الثمن، والكفيل المتضامن مسئول عن أي مبلغ يتبقى من قيمة هذا المبيع على الطرف الثاني.

رابع عشر: علم المتضامن بشروط التقسيط

يقر الطرفان الثاني والثالث بانهما اطلعا على نظام الشركة لبيع العقار بالتقسيط وانهما ملتزمان بجميع مواده.

خامس عشر: وثائق الملكية

يتعهد الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني جميع المستندات التي تثبت ملكيته للعقار موقع عليها منه وذلك لاتخاذ الإجراءات النهائية لنقل ملكية العقار باسمه.

سادس عشر: العنوان ووسلية الاتصال

يتم تبادل كافة المخاطبات والاشعارات المتعلقة بهذا العقد أما بتسليمها باليد مقابل إيصال استلام أو بالبريد المسجل أو الممتاز على عنوان كل من الأطراف المبينة في مقدمة هذا العقد.

سابع عشر: حالة النزاع

في حال حصول أي خلاف أو نزاع بين الطرفين الأول والثاني – لا سمح الله- حول تفسير أو تنفيذ بنود هذا العقد يجري حله بالطرق الودية، وان تعذر ذلك يلجا إلى التحكيم بان يختار كل طرف محكما، ويختار المحكمان محكما ثالثا مرجحا، وقرارات المحكمين ملزمة للطرفين. وحرر هذا العقد من ثلاث نسخ أصلية بيد كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها عند اللزوم.

الباب السابع:

في التوثيق وتسجيل الممتلكات العقارية

في وثائق إثبات الملكية العقارية

- أنواع الصكوك
- إصدار صكوك أملاك الحكومة من ثلاث نسخ
- اعتبار المخطط الواقع به المرفق إذنا بتنفيذه باسم أملاك الدولة
- أصل الصك للعقارات الحكومية بصفة رسمية لمصلحة أملاك الدولة
- ممتلكات الدولة ومنها عين زبيدة والعزيزية تسجل بمصلحة أملاك الدولة
- إدارة الممتلكات العقارية العائدة للدولة من مسؤولية مصلحة أملاك الدولة بوزارة المالية
- حالة ادعاء تملك الأراضي الحكومية
- آلية استخراج حجج الاستحكامات الخاصة بأملاك الدولة
- مبادئ تسجيل وثائق التملك التمهيدي
- لا يعتد بالوثائق العادية او الشهادة في استخراج حجج الاستحكام بدعوى الاحياء لما قبل عام 1387هـ
- ضرورة ذكر تاريخ إحياء الأرض في الصك
- ضرورة ذكر تسلسل المبايعات عند طلب إصدار حجة الاستحكام
- وضع اليد والإحداث وادعاء ملكية الأراضي الزراعية وغيرها
- المبايعات والمصالحات على الأراضي الحكومية البيضاء المخالفة للأنظمة
- صكوك الأراضي التي تخصص للمرافق العامة
- توضيح رقم المخطط والقطعة في كل صك
- يجب إيضاح الشارع أو الطريق المعبد في حالة طلب حجة استحكام
- عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات المختصة
- بدا من تاريخ 1390/11/1هـ لا يعتد بتصديق الأوراق العادية بادعاء التملك
- عدم إخراج صكوك وحجج استحكام على أساس وثائق الاقطاعات القديمة
- تعديل الأطوال والمساحة في حجج الاستحكام واعتماد الكروكيات المعدة من المواطنين
- حجج الاستحكام لا تمنع من تقديم دعوى فيما احتوته ولو كانت مصدقة
- حالة التعديل على حجة الاستحكام بما لايؤثر على المساحة والاطوال
- بطلان وعدم صحة أي صك مبايعة لا يعتمد أساسا على صك شرعي أصيل
- عدم إخراج حجج الاستحكام على الأراضي إلا بعد التأكد من إحيائها
- وثائق إثبات الملكية المطلوب تقديمها من أجل الحصول على قرض البنك الزراعي
- حجج الاستحكام على الأراضي ذات المساحات الكبيرة التي لا تزال مواتا
- إجراءات حيازة عقارات المجاهيل ومن لا وارث له
- حالة وفاة احد طرفي عقد البيع قبل إنهاء إجراءات البيع

نظام التسجيل العيني للعقار

- عام: تعريفات
- أحكام عامة
- الاختصاصات
- الخرائط

- القيد الأول
- القيود التالية للقيد الأول
- إجراءات القيود التالية للقيد الأول
- التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري
- أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات
- صكوك الملكية والشهادات
- أحكام انتقالية
- الجزاءات

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

- تعريفات
- أحكام عامة
- الاختصاصات
- الخرائط
- القيد الأول
- القيود التالية للقيد الأول
- إجراءات القيود التالية للقيد الأول
- التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري
- أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات
- صكوك الملكية والشهادات
- أحكام انتقالية
- الجزاءات

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- توثيق بيوعات الشقق والدكاكين
- قسمة عقار أو وصية به أو حصر حصة وارث

نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي- مواد مختارة في كتاب العدل

- الباب السادس: كتاب العدل
- الفصل الاول: كاتب العدل – اختصاصه وصلاحيته
- الفصل الثاني: معاون كاتب العدل
- الفصل الثالث: مسجل الصكوك ومقيد الاوراق
- الفصل الرابع: المبيض – اختصاصه وصلاحياته

تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية- مواد مختارة في التسجيل والتوثيق

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- لا تعارض في المادتين 189 و 196 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي
- تعليمات تطبيق المادتين 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية

- تعليمات استخراج حجة الاستحكام خارج حدود المدن والقرى
- بعث مندوب فني من البلدية للوقوف على الموقع واخذ حدوده وابعاده
- توثيق بيع العقار بموجب المادة 190 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء
- تطبيق المادتين 85 و 86 حتى ولو كان منشأ القضية نزاعا بين اشخاص
- ان تشمل نسخة اعلان الاستحكام توصيف حالة وموقع العقار المطلوب استحكامه
- حالة توثيق ملكية البناء دون الأرض أو الأرض دون البناء

نظام المرافعات الشرعية مواد مختارة في التسجيل والتوثيق

نظام كتاب العدل

- الفصل الأول: كتاب العدل
- الفصل الثاني: وظائف كتاب العدل وواجباتهم وصلاحياتهم
- الفصل الثالث: رسوم كتاب العدل
- الفصل الرابع: المعفو من رسم كتاب العدل
- الفصل الخامس: أحكام عامة

نظام القضاء مواد مختارة في كتاب العدل

اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- الوقوف على طبيعة الأرض وتسجيل ما عليها
- اختصاص كتابات العدل الأولى في التنازل عن النصيب من الإرث العقاري

نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

- أحكام عامة
- الاختصاص:
- - الاختصاص الدولي
- - الاختصاص النوعي
- - الاختصاص المحلي
- رفع الدعوى وقيدها
- حضور الخصوم وغيابهم
- الفصل الأول: الحضور والتوكيل في الخصومة
- الفصل الثاني: نظام الجلسة
- الدفوع والإدخال والتدخل والطلبات العارضة
- - الدفوع
- - الإدخال والتدخل
- وقف الخصومة وانقطاعها وتركها
- - وقف الخصومة
- - انقطاع الخصومة
- - ترك الخصومة
- تنحي القضاة وردهم عن الحكم

- إجراءات الإثبات
- - أحكام عامة
- - استجواب الخصوم والإقرار
- - اليمين
- - المعاينة
- - الشهادة
- - الخبرة
- - الكتابة
- - القرائن
- الأحكام
- - إصدار الأحكام
- - تصحيح الأحكام وتفسيرها
- طرق الاعتراض على الأحكام
- - أحكام عامة
- - التمييز
- - التماس إعادة النظر
- الحجز والتنفيذ
- - أحكام عامة
- - حجز ما للمدين لدى الغير
- - الحجز التحفظي
- - التنفيذ على أموال المحكوم عليه
- - توقيف المدين
- القضاء المستعجل
- التسجيل والتوثيق
- - تسجيل الأوقاف والانهاءات
- - الاستحكام
- إثبات الوفاة وحصر الورثة
- أحكام ختامية

نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي- مواد مختارة في كتاب العدل

- الباب السادس: كتاب العدل
- الفصل الاول: كاتب العدل – اختصاصه وصلاحيته
- الفصل الثاني: معاون كاتب العدل
- الفصل الثالث: مسجل الصكوك ومقيد الاوراق
- الفصل الرابع: المبيض – اختصاصه وصلاحياته

تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية- مواد مختارة في التسجيل والتوثيق

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- لا تعارض في المادتين 189 و 196 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي
- تعليمات تطبيق المادتين 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية
- تعليمات استخراج حجة الاستحكام خارج حدود المدن والقرى
- بعث مندوب فني من البلدية للوقوف على الموقع واخذ حدوده وابعاده
- توثيق بيع العقار بموجب المادة 190 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء
- تطبيق المادتين 85 و 86 حتى ولو كان منشأ القضية نزاعا بين اشخاص
- ان تشمل نسخة اعلان الاستحكام توصيف حالة وموقع العقار المطلوب استحكامه
- حالة توثيق ملكية البناء دون الأرض أو الأرض دون البناء

نظام المرافعات الشرعية مواد مختارة في التسجيل والتوثيق

نظام كتاب العدل

- الفصل الأول: كتاب العدل
- الفصل الثاني: وظائف كتاب العدل وواجباتهم وصلاحياتهم
- الفصل الثالث: رسوم كتاب العدل
- الفصل الرابع: المعفو من رسم كتاب العدل
- الفصل الخامس: أحكام عامة

نظام القضاء مواد مختارة في كتاب العدل

اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- الوقوف على طبيعة الأرض وتسجيل ما عليها
- اختصاص كتابات العدل الأولى في التنازل عن النصيب من الإرث العقاري

نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

- أحكام عامة
- الاختصاص:
- الاختصاص الدولي
- الاختصاص النوعي
- الاختصاص المحلي
- رفع الدعوى وقيدها
- حضور الخصوم وغيابهم
- الفصل الأول: الحضور والتوكيل في الخصومة
- الفصل الثاني: نظام الجلسة
- الدفوع والإدخال والتدخل والطلبات العارضة
- - الدفوع
- - الإدخال والتدخل
- وقف الخصومة وانقطاعها وتركها
- - وقف الخصومة
- - انقطاع الخصومة

- - ترك الخصومة
- تنحي القضاة وردهم عن الحكم
- إجراءات الإثبات
- - أحكام عامة
- - استجواب الخصوم والإقرار
- - اليمين
- - المعاينة
- - الشهادة
- - الخبرة
- - الكتابة
- - القرائن
- الأحكام
- - إصدار الأحكام
- - تصحيح الأحكام وتفسيرها
- طرق الاعتراض على الأحكام
- - أحكام عامة
- - التمييز
- - التماس إعادة النظر
- الحجز والتنفيذ
- - أحكام عامة
- - حجز ما للمدين لدى الغير
- - الحجز التحفظي
- - التنفيذ على أموال المحكوم عليه
- - توقيف المدين
- القضاء المستعجل
- التسجيل والتوثيق
- تسجيل الأوقاف والانهاءات
- - الاستحكام
- إثبات الوفاة وحصر الورثة
- أحكام ختامية

في وثائق إثبات الملكية العقارية

يقصد بتوثيق العقار : انه الاحكام والاجراءات التي تكفل احكام واثبات العقار على وجه يصح الاحتجاج والتمسك به عند التنازع⁽¹⁾.

194- أنواع الصكوك

لما كانت الملكية تعني حق التصرف والانتفاع بالعين المملوكة (أيا كانت صفتها أو طبيعتها) ولما كان هذا التصرف والانتفاع لا يتحقق إلا بالحيازة الشرعية للعين "الحيازة في المنقول سند الملكية". فان الحيازة للعين العقارية قد تكون عند غير المالك لها. كالمستأجر لمنزل يسكنه ولا يملكه. فهو قائم على حيازته " ينتفع بالحقوق العينية للعقار" بينما لا يحق له البيع والتصرف المغير للملكية.

لذلك فان ملكية العين العقارية لا تكون "نظاما" إلا من خلال وثيقة واحدة أصلية صادرة عن القاضي صاحب الولاية⁽²⁾ على العين العقارية. وهي ما يعرف في المملكة العربية السعودية "بالصك⁽³⁾" - قبل صدور نظام التسجيل العيني للعقار -. وتصدر هذه من المحاكم وكتابات العدل فقط. وأنواعها كما يلي:

صك الإفراغ:

وهو إثبات تملك العين العقارية لصاحب الصك من خلال صك / وثيقة أصلية قانونية سابقة. مثل الحصول على منحة من ولى الأمر (ملكية عامة)، أو نتيجة لحجة استحكام ثابتة صريحة. ويصدر من كتابات العدل.

صك حجة الاستحكام:

وهو إثبات تملك العين "الأرض" بصفة الإحياء الشرعي، عند القاضي المختص. بعد استكمال الإجراءات الإدارية⁽⁴⁾ والشرعية "كالإشهار" المنظمة لذلك. ويصدر من المحاكم الشرعية.

صك الإقرار الشرعي:

وهو إثبات لاتفاق يجري بين طرفين علي بيع عقار "لا يفيد التملك" بشروط وآجال محددة بينهما بالتراضي. ولا ينفذ التملك به إلا بعد إتمام شروطهما وما اتفقا عليه.

صك الخصومة:

وهو إثبات لحالة ادعاء خصمين لملكية ارض أمام القاضي. ويحكم لأحدهم على الآخر. ولا يفيد التملك النهائي.

كاتب عدل

التوصيف المهني:

يحرر ويوثق الكفالات والعقود والسنداتوما يماثلها. يستلم الأوراق الرسمية والقرارات الكتابية والطلبات، يتحقق من صحة المعلومات المدونة ويتحقق من هوية الأشخاص ذوي العلاقة وصحة تواقيعهم، ينظم ويوثق الوصايا والعقود والمستندات والاتفاقيات والوكالات والكفالات والوثائق، يوثق صورا أو نسخا من تلك الوثائق، ينظم ويوثق الإنذارات والاحتجاجات وأوراق الاستفسار، يترجم المستمسكات أو يعهد بترجمتها، يقبل ويحفظ الودائع الممكن حفظها لدية، يصادق على صور المستمسكات المبرزة للمحاكم والدوائر الرسمية، يجري التبليغات حسب أحكام النظام، يحتفظ بالسجلات الخاصة بعمله.

معجم مسميات المهن والوظائف. اعداد د. عبدالله بن مصلح النفيعي.

---

(1) يوسف بن عبدالعزيز الفراج. تنظيم العقار وتوثيقه، بحث مقدم في ندوة القضاء والانظمة العدلية. وزارة العدل السعودية 1425هـ.

(2) يشترط لصحة الصك ان يصدر من القاضي صاحب الولاية على منطقة العقار.

(3) تعرف وثيقة تملك العقار في بلاد الشام عموما بـ "سند الطابو".

(4) تابع الاجراءات الادارية التالية:

- إعلان لعامة المواطنين طلب حجة استحكام للارض (العقار) المعنية في إحدى الصحف.
- إبلاغ الجهات الحكومية المختصة مثل مصلحة املاك الدولة، البلديات، وزارة الدفاع، وغيرها.
- يمهل مدة شهر من تاريخ الاعلان والاخطار لتلقي الافادات.
- في حال عدم وجود ممانعة من احد ذي علاقة. يصدر القاضي حجة الاستحكام. بثبوت الإحياء الشرعي للارض.

195- القوة الحجية للاوراق الصادرة عن كتابات العدل(1)

الاوراق الصادرة عن كاتب العدل بموجب الاختصاص المنصوص عليه في المادة (39 من نظام القضاء الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 824 في 1395/7/5هـ(2)) تكون لها قوة الاثبات ويجب العمل بمضمونها امام المحاكم بلا بينة اضافية ولا يجوز الطعن فيها الا تأسيسا على مخالفتها لمقتضى الاصول الشرعية او تزويرها.

196- في صيغة "ثبت لدي استحقاق المنهي للعقار المحدود اعلاه"(3)

بناءا على ما ورد للوزارة من بعض اصحاب الفضيلة كتاب العدل من انه يتقدم اليهم بعض المواطنين بطلب افراغ املاكهم التي بأيديهم حجج استحكام عليها مستكملة فيها الاجراءات النظامية والشرعية ومنصوص في كثير منها من قبل مصدرها بعبارة: "ثبت لدي استحقاق المنهي للعقار المحدود اعلاه" وسؤال اصحاب الفضيلة هل عبارة استحقاق تعني التملك؟ وهل هي كافية في اثبات التملك ..الخ. وحيث انه بالكتابة عن ذلك لمجلس القضاء الاعلى بخطابنا رقم 24/16900 في 1424/3/20هـ لتقرير ما يلزم بناء على الفقرة 1 من المادة 8 من نظام القضاء ..الخ. وعليه فقد تلقينا كتاب معالي رئيس مجلس القضاء الاعلى رقم 1717/1 في 1424/8/16هـ المتضمن ان الموضوع عرض على مجلس القضاء الاعلى بهيئته العامة في دورته السابعة والخمسين ورأي ان الاصل سلامة ما يصدر من القضاة والعبرة في استكمال الصك للاجراءات النظامية المنصوص عليها في النظام ومطابقته لضبطه وسجله ولكن ينبغي حث القضاة على التصريح مستقبلا بثبوت التملك اذا توفرت الشروط المنصوص عليها في النظام. لذا نرغب اليكم الاطلاع وملاحظة ما اشير إليه مستقبلا.

197- جمع وحفظ وثائق الثروة العقارية(4)

وبعد: (تجدون برفقه نسخة من قرارنا رقم 1993 وتاريخ 1410/11/25هـ بشأن إنشاء لجنة مركزية في الوزارة لوضع الدراسات الفنية والخطة العامة والبرامج التنفيذية لجمع وحفظ وتأمين الثروة العقارية الوطنية في وثائق وسجلات المحاكم وكتابات العدل وتيسير تناولها وتداولها وفق أحدث الأساليب الفنية. الخ... للإطلاع واعتماد موجبه فيما يخصكم).

198- عدم الاعتماد على الصور الفوتوغرافية للصكوك ما لم تكن مصدقة من المحكمة الشرعية(5)

وبعد: (تلقينا خطاب فضيلة رئيس محكمة أبها رقم 6004 في 1389/7/24هـ وبرفقه مذكرة فضيلة قاضي خميس مشيط رقم 1960 في 1389/7/17هـ المتضمن أن كثيرا من الناس عندما يستلم صكا من المحكمة الشرعية ليعترض عليه يذهب به على مصوري المستندات فيأخذ منه عدة صور يحتفظ بشئ منها وقد يعطي منه صورة لشخص آخر له علاقة بالدعوى فيأخذ في المراجعة به لدى دوائر التنفيذ وقد يكون الحكم لم يصدق من هيئة التمييز أو طرأ عليه ما أوجب الرجوع عنه وقد يترتب على ذلك مفاسد وأضرار. لذا والحالة هذه فإنه ينبغي عدم الاعتماد على الصور الفوتوغرافية ما لم تكن مصدقة من المحكمة الشرعية التي صدر منها الأصل وعلى المحكمة قبل تصديق الصورة إجراء مطابقتها على سجلها.)

---

(1) المادة 96 من نظام القضاء الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 824 في 1395/7/5هـ.

(2) نص المادة 93: يختص كاتب العدل بتوثيق العقود وضبط الاقارير وفقا للائحة تصدر بقرار من وزير العدل بناء على موافقة مجلس القضاء الاعلى. ويكون تعيين مقار ادارات كتاب العدل وتحديد دوائر اختصاصها وانشاء ادارات كتابة عدل جديدة بقرار يصدر من وزير العدل.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/2330 في 1424/10/6هـ.

(4) قرار وزير العدل رقم 1993 وتاريخ 1410/11/25هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 56/8/ت في 1412/4/23هـ.

(5) تعميم وزارة العدل رقم 3/52/ت في 1390/4/16هـ.

199- تعديل الصك في حالة اختلاف الحدود والأطوال جراء تطبيق مخطط التنظيم(1)

وبعد: (فقد كتب لنا سعادة وكيل وزارة الداخلية لشؤون البلديات خطابه رقم 2/726 في 1387/2/27هـ المتضمن أن أمانة العاصمة سبق أن سلمت للشيخ محمد البطحي قطعة أرض في حي العزيزية بمكة.. وتم إخراج صك شعري من كاتب عدل مكة عند تخطيط الحي المشار إليه من قبل مكتب تخطيط المدن بجدة.. تعدلت حدود الأرض ومقاساتها ورقمها، فكتبت الأمانة لكاتب عدل مكة تتطلب منه تعديل الصك ليوافق مع التنظيم الجديد فأجابها بأن لديه أوامر تقضي بعدم تعديل أي صك إلا بعد موافقتنا وقال سعادة الوكيل أن هذه الحالة ليس خاصة بأمانة العاصمة بل يوجد لها مثيلات في بلديات أخرى من المملكة.. ورغب في التعميم على كتاب العدل والمحاكم بالاستجابة لتعديل الصكوك في مثل هذه الحالة لتتفق الصكوك مع المخطط التنظيمي للمدينة.

وعليه نشعركم بأنه متى اقتضت المصلحة العامة إجراء تعديل للشوارع ونحوها وصدر أمر ولاة الأمر بذلك وترتب عليه تغيير حدود بعض الأرض بسبب نقصها أو زيادتها وتم تعويض من اقتطع من أرضه شئ بطريقة شرعية فلا مانع من إجراء التعديل في الصك على ضوء ذلك).

200- صكوك التملك أهميتها وحصانتها(2)

وبعد: (إلحاقاً لتعميم هذه الوزارة رقم /12ت/96 في 1410/6/16هـ المتضمن أن صكوك التملك لها قيمتها وحصانتها وهي وثائق مهمة ومستندات شرعية لا يصح أن يظهر عليها أي شرح أو ختم إلا من الجهات التي أصدرتها. فقد تلقينا نسخة تعميم سعادة مدير عام صندوق التنمية العقارية على فروع الصندوق رقم 32262 في 1410/9/21هـ بصدد هذا الموضوع ونصه بعد المقدمة ما يلي:

"إشارة لخطاب سعادة وكيل وزارة العدل رقم 2119/12/حـ1 وتاريخ 1410/8/20هـ ومشفوعاته بخصوص ملاحظة قيام بعض فروع البنوك المتعاونة مع الصندوق بوضع أختام أو تعليقات على صكوك الملكية وأنه لا ينبغي أن يدون عليها شيء إلا من قبل الجهة المختصة وهي المحاكم وكتابات العدل نظراً لأهميتها. لذا نود الإحاطة واعتماد عدم وضع الأختام أو الكتابة على صكوك الملكية.

نأمل الإحاطة وإفادتنا فيما لو حصل وأن قام أي فرع من فروع الصندوق أو البنوك المتعاونة معه بوضع شيء من الأختام على الصكوك بعد تاريخ هذا التعميم).

201- عدم وضع الأختام على الصكوك من غير مرجعها(3)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية التعميمي رقم 4/3094/و ف في 1410/5/19هـ المعطوف على خطاب هذه الوزارة رقم 726/12/خـ في 1410/3/18هـ بصدد قيام بعض البلديات بوضع أختام على الصكوك والآتي نصه بعد المقدمة:

"إشارة لخطاب وزارة العدل رقم 726/12/خ في 1410/3/18هـ بشأن ملاحظة الوزارة حول قيام بعض البلديات بوضع أختامها على صكوك التملك عند إخراج فسوحات على مشمولها والمتضمن أن صكوك التملك لها قيمتها وحصانتها وهي وثائق مهمة ومستندات شرعية لا يصح أن يظهر عليها أي شرح أو ختم إلا من الجهات التي أصدرتها وأن الشرح عليها من قبل البلديات بوضع ختم عند إصدار الفسح استعمال لها في غير ما يتعلق بموجبها.نرغب إليكم الإطلاع وملاحظة عدم وضع أختام أو خلافه على صكوك التملك وعليكم تنظيم أعمالكم في الأوراق الخاصة بكم وبالطريقة التي ترونها مناسبة ومحققة للغرض". للإحاطة وإفادتنا فيما لو حصل أن قامت البلديات بوضع شيء من الأختام على الصكوك بعد تاريخ هذا التعميم).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 3/1677/م في 1387/7/11هـ.

(2) خطاب مدير عام صندوق التنمية العقارية على فروع الصندوق رقم 32262 في 1410/9/21هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/ت/160 في 1410/10/27هـ.

(3) خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية التعميمي رقم 4/3094/وف في 1410/5/19هـ المعطوف على خطاب وزارة العدل رقم 726/12/خ في 1410/3/18هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/ت/96 في 1410/6/16هـ.

202- منع البناء في الأراضي الحكومية إلا برخصة أو حجة (1)

"جاءنا من أمانة العاصمة ما يلي: بناء على الأمر السامي تخطر أمانة العاصمة كل من يقوم بالبناء في الأراضي الحكومية بطريق المسكين شمالي مكة وريعي الكحل والحجون وجهات الهنداوية والمسفلة وجرول بدون رخصة من الأمانة أو المالية أو يستند إلى حجة شرعية فسوف يمنع من الاستمرار في البناء ويهدم ما بناه ويعاقب بالجزاء الصارم".

203- منع التحديد او البناء على اراضي مكة الا بعد اثبات احقيته في الارض(2)

تعلن لجنة بيع الأراضي الحكومية بمكة للعموم ما يأتي:

1. ممنوع التحديد أو البناء بأي نوع من الأنواع على أراضي مكة من كافة جهاتها إلا بعد مراجعة الهيئة في مقرها الكائن بدار الحكومة بما لدية من صكوك شرعية تثبت أحقيته في الأرض التي يدعى فيها حتى يسمح له بالتصرف.
2. باشرت الهيئة مسح وتخطيط الأراضي الكائنة في أعالي مكة التي تبدأ من منطقة تفتيش السيارات المحاذية (لقهوة رشود) على جانبي خط السيارات مارا بالقهوة المشهورة بقهوة ششة حتى الجبل المطل على المدرج الثاني في طريق السيارات الموصل إلى منى تمهيدا لبيعها على الراغبين فكل من بيده صك شرعي يثبت تملكه لتلك الأراضي أو جزء منها مكلف بمراجعة الهيئة للإطلاع على ما بيده إلى نهاية شهر ربيع الأول 1369 ومن لم يراجع خلال هذه المدة فلا تكون اللجنة مسؤلة عن التصرفات التي تجريها في تلك الأراضي بموجب الصلاحية المخولة لها.

204- إصدار صكوك أملاك الحكومة من ثلاث نسخ(3)

وبعد: (كتب إلينا سعادة وكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات برقم 2/535785/4/6/1/2 في 1389/11/8هـ خطابا جاء فيه أن وزارة الداخلية ممثلة في هذه الوكالة تقوم بإقطاع الدوائر الحكومية ما تحتاج إليه من أراض في كل بلدة وذلك بناء على قرار من مجلس الوزراء وبما أن الأراضي التي تحجز عادة لدى مصلحة حكومية تحتاج إلى إخراج صك بها من ثلاث نسخ طبق الأصل لمصلحة أملاك الدولة ونسخة للبلدية وأخرى للدائرة ذات العلاقة إلا أن بعض المحاكم تمتنع من إخراج الصك من ثلاث نسخ وتكتفي بإخراج نسخة واحدة فقط مما يترتب عليه أخذ ورد بيننا وبين البلدية والجهة المستفيدة من الإقطاع وبالتالي يتأخر تسليم الأرض لجهة الاختصاص في الوقت المناسب إلى آخر ما جاء في خطاب سعادته.

ونظرا على أن ذلك أمر تقتضيه المصلحة العامة نرى إخراج الصكوك المذكورة من ثلاث نسخ فاعتمدوا ذلك).

205- اعتبار المخطط الواقع به المرفق إذنا بتنفيذه باسم أملاك الدولة(4)

وبعد: (وردنا خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 3/2868 في 1400/11/28هـ ونصه بعد المقدمة: "بالإشارة إلى خطاب سعادة وكيل وزارة العدل للشئون المالية والإدارية المرفق رقم 12/2722 وتاريخ 1400/9/18هـ مشفوعة برقية كاتب عدل طريف رقم 149 في 1400/8/18هـ بشأن استفساره عما ينبغي الاستناد عليه في إخراج صكوك للمرافق الحكومية كالمساجد والأراضي المخصصة للإدارات الحكومية وهل يكتفى بخطاب البلدية في إخراج الصك أم أنه لابد من أمر سامٍ بذلك وطلب سعادته الإفادة عن ذلك لإمكان تعميمه على كتاب العدل لاعتماده عند إخراج صكوك للأراضي المخصصة للدور الحكومية والمساجد.

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1248 في 1368/4/13هـ ص3.

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1293 في 1369/3/17هـ ص 2.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 3/9/ت في 1390/1/5هـ.

(4) خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 3/2868 في 1400/11/2هـ. والمعمم على المحاكم من وزارة العدل رقم 12/157/ت في 1400/12/26هـ.

نفيدكم أنه سبق أن صدر قرار مجلس الوزراء رقم 680 في 1380/11/25هـ المبلغ لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية برقم 23721 في 1380/11/27هـ المرفق نسخة منه القاضي بالموافقة على إعطاء الوزارات والدوائر الحكومية قطع الأراضي التي تحتاج إليها كما أن التعميم المرفق نسخة منه المبلغ للبلديات برقم 5/145 في 1400/7/12هـ قضى في الفقرة الأولى منه أنه بالنسبة للمواقع المعينة في المخططات المعتمدة مرافق عامة تسلم لجهاتها وفق ما ورد بالتعميم رقم 5/66/ض في 1394/3/10هـ بعد إشعار الجهات المعنية بذلك دون الرجوع إلى هذه الوزارة حيث إن اعتماد المخطط الواقع به المرفق يعتبر إذناً بتنفيذه.

وعلى ضوء ذلك يكون خطاب البلدية كافياً في إخراج صك بالأرض المخصصة للجهة الحكومية متى تضمن رقم الأرض والمخطط الواقعة به وحدودها ومساحتها واستلامها من قبل جهتها وتسجيل أراضي الدوائر الحكومية باسم أملاك الدولة وأراضي المساجد باسم الأوقاف حسب المتبع في مثل هذه الحالات" للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم).

206- أصل الصك للعقارات الحكومية بصفة رسمية لمصلحة أملاك الدولة(1)

" ... تعميد كتابة العدل بإخراج الصكوك الخاصة بالعقارات التي يتم تخصيصها من قبل البلديات والمجمعات القروية لبعض الجهات الحكومية وتكتب لكتابة العدل بإفراغها للدولة دون حضور مندوب من قبل وزارة المالية أو أملاك الدولة والماليات وإرسال أصل الصك بصفة رسمية لمصلحة أملاك الدولة وهي بدورها تتولى تسجيله بسجلاتها وبعث صورة منه للجهة المستفيدة. فنأمل بإطلاع سعادتكم الإيعاز لمن يلزم باتخاذ ما يلزم حيال ما أشرنا إليه وإشعارنا بما يتخذ حيال ذلك. ولكم تحياتنا."

كما نشير إلى ما سبق تعميمه برقم 12/157ت في 1400/12/26هـ المبني على خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 3/2868 في 1400/11/8هـ القاضي اعتبار المخطط الواقع به المرفق إذناً بتنفيذه وعلى ضوء ذلك يكون خطاب البلدية كافياً في إفراغ أرض المرفق باسم أملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة متى تضمن رقم الأرض والمخطط الواقعة به وحدودها ومساحتها.

207- ممتلكات الدولة ومنها عين زبيدة والعزيزية تسجل بمصلحة أملاك الدولة (2)

ان مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المشتملة على خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 18306/5 في 1394/10/21هـ المتضمن ان إدارة العين العزيزية وزبيدة بمكة المكرمة كانت قد تقدمت إلى المحكمة الشرعية الكبرى بطلب إخراج حجة استحكام للدار العائدة لها الواقعة بالمسفلة بمكة وعندما نظر الموضوع من قبل احد قضاة المحكمة رأى ضرورة إخراج الحجة باسم أملاك الدولة لصالح العين العزيزية وزبيدة فاعترضت إدارة العين على ذلك بحجة ان لها ذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة وأنها لهذا تعتبرها وحدها مسئولة عن عقاراتها وتسجيل صكوكها والمحافظة عليها.

ونظرا لان كافة ممتلكات الدولة تسجل بمصلحة أملاك الدولة. يرجو معاليه الموافقة بان يتم تنظيم الصكوك وإخراجها باسم أملاك الدولة وليس باسم إدارة العين أو غيرها. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة المالية رقم 203 في 1395/4/12هـ. يقرر ما يلي:

"الموافقة على طلب وزير المالية والاقتصاد الوطني بأن يتم تنظيم الصكوك وإخراجها باسم أملاك الدولة وليس باسم إدارة العين أو غيرها من الدوائر الحكومية"

208- إدارة الممتلكات العقارية العائدة للدولة من مسؤولية مصلحة أملاك الدولة بوزارة المالية(3)

وبعد: (تلقينا خطاب سعادة وكيل الوزارة لشئون أملاك الدولة رقم 14032/5 في 1404/7/20هـ هذا نصه بعد المقدمة: "إشارة لخطابكم رقم 1998/12/خ في 1404/5/24هـ ومرفقاته. أفيد سعادتكم بأن هذه الوزارة قد كتبت لسعادة وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية للشئون البلدية برقم 11274/5 في 1402/7/2هـ والمعطى لسعادتكم

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 185/12/ت في 1404/8/25هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 983 وتاريخ 96/9/15 هـ

(3) خطاب سعادة وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني لشئون أملاك الدولة رقم 14032/5 في 1404/7/20هـ الموجه لوزارة العدل. والمعمم بالخطاب رقم 185/12/ت في 1404/8/25هـ.

صورة منه تضمن:

أن مصلحة أملاك الدولة وفروع وزارة المالية في أنحاء المملكة هي المسئولة عن إدارة أملاك الدولة من مبانٍ وإيجارات وأراضٍ حكومية وأنها تشترك في استلام الأراضي المخصصة لبعض الجهات الحكومية من البلديات وتقوم بمراجعة كتاب العدل ورؤساء المحاكم مع مندوبي البلديات لإنهاء وإخراج الصكوك لتقوم بدورها بتسجيلها لديها وتزويد الجهات ذات العلاقة بصور من تلك الصكوك وطلبنا منه تعميد البلديات بالتعاون مع مديري فروع وزارة المالية بأن يشترك منها مندوب في عملية تسليم أي أرض تخصص لأي دائرة حكومية ليكون لديها علم بكل ما يخصص ويسلم للجهات الحكومية وقد عمم هذا الخطاب على جميع الأمانات والمديريات العامة والبلديات المرتبطة بوزارة الشئون البلدية والقروية والمجمعات القروية ومصالح المياه والمجاري بموجب تعميم معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/280 في 1403/9/7هـ وقد تلقت وزارة المالية من بعض البلديات خطابات تتعلق بطلبها تعميد مندوبين من الماليات للاشتراك في عملية تسليم الأراضي المخصصة لبعض الجهات الحكومية وبعض من صورة الخطابات الموجهة لكتابة العدل لإفراغ العقارات المسلمة لبعض الجهات لمراجعة كتابة العدل لاستلام الصكوك وكذلك خطابات من بعض الماليات بطلب تعميدها بالاشتراك مع اللجان المشكلة لاستلام وتسليم الأراضي المخصصة لبعض الجهات الحكومية وأجيبت من قبل مصلحة أملاك الدولة أنه بالنسبة للمناطق التي لا يوجد بها مالية أو فرع من فروع وزارة المالية بأن يكتفى بمندوب البلدية ومندوب الجهة المستفيدة بالنسبة لاستلام الأرض أما الصكوك فتسلم للماليات وفروع الوزارة وبعضاً من القرى ترسل المصلحة مندوباً منها لمراجعة البلدية وكاتب العدل لاستلام الصك. ورغبة من هذه المصلحة في تسهيل إجراءات إخراج الصكوك ووصولها لمصلحة أملاك الدولة بأسرع وقت ممكن دون مراجعة مندوب من قبل وزارة المالية أو مصلحة أملاك الدولة لكاتب العدل ولأن قرار مجلس الوزراء رقم 984 في 1396/6/15هـ تضمن بأن يتم إخراج الصكوك باسم أملاك الدولة لصالح الجهات المستفيدة. فإن هذه الوزارة تأمل من سعادتكم الإيعاز لمن يلزم بتعميد كتابة العدل بإخراج الصكوك الخاصة بالعقارات التي يتم تخصيصها من قبل البلديات والمجمعات القروية لبعض الجهات الحكومية وتكتب لكتابة العدل بإفراغها للدولة دون حضور مندوب من قبل وزارة المالية أو أملاك الدولة والماليات وإرسال أصل الصك بصفة رسمية لمصلحة أملاك الدولة وهي بدورها تتولى تسجيله بسجلاتها وبعث صورة منه للجهة المستفيدة. فنأمل بإطلاع سعادتكم الإيعاز لمن يلزم باتخاذ ما يلزم حيال ما أشرنا إليه وإشعارنا بما يتخذ حيال ذلك. ولكم تحياتنا.

كما نشير إلى ما سبق تعميمه برقم 12/157ت في1400/12/26هـ المبني على خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 3/2868 في 1400/11/2هـ القاضي باعتبار المخطط الواقع به المرفق إذناً بتنفيذه وعلى ضوء ذلك يكون خطاب البلدية كافياً في إفراغ أرض المرفق باسم أملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة متى تضمن رقم الأرض والمخطط الواقعة به وحدودها ومساحتها. فنرغب الإحاطة واعتماد موجبهما)

209- حالة ادعاء تملك الأراضي الحكومية(1)

مضمونه: لا يجوز تحديد الأراضي الحكومية بوضع عقوم أو بتر وحفر آبار فيها أو كتابة ما يدل على أنها ملك لشخص.

210- آلية استخراج حجج الاستحكامات الخاصة بأملاك الدولة(2)

وبعد: (فبناء على المكاتبات الدائرة بين هذه الرئاسة وبين وزارة المالية بشأن حجج الاستحكامات الخاصة بأملاك الدولة فقد تشكلت لجنة بأمرنا مكونة من: فضيلة نائبنا برئاسة القضاة وعضوية كل من الأستاذ محمد أبا الخيل وكيل وزارة المالية وفضيلة رئيس محكمة الرياض والمفتش العام برئاسة القضاة وكاتب عدل الرياض فقرروا ما يلي:

أ- على وزارة المالية والاقتصاد الوطني أن تعلن في الصحف المحلية عن عزمها على استخراج حجج استحكام لأملاك الدولة في جميع أنحاء المملكة بصفة مجملة.

ب- على كل من له معارض في ذلك أن يراجع محكمة طرفه لإثبات معارضته وأخطار وزارة المالية

---

(1) الامر السامي رقم 8/1582 في 1399/10/3هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 3/1820/م في 1385/7/27هـ.

بذلك خلال فترة لا تزيد عن شهر من تاريخ إعلان الوزارة.

ج- إذا مضت هذه المدة دون معارضة فعل المحاكم الشرعية إخراج الحجج اللازمة للأملاك التي تطلب وزارة المالية إخراجها أو أية جهة حكومية بدون أن يعلن عن ذلك مكتفية بالإعلان السابق.

د- استعرضت اللجنة موضوع حجج الاستحكام التي يتقدم الجمهور إلى المحاكم بطلبها وبمعارضة وزارة المالية أو الدوائر الحكومية الأخرى المعنية بذلك. وتقرر ما يلي:

1. في حالة اعتراض وزارة المالية على ذلك والكتابة إلى المحكمة المعنية بالاعتراض فإن على المحكمة أن تؤجل البت في القضية لمدة شهر من تاريخ انتهاء مدة الإعلان المنصوص عليها في خطاب رئاسة القضاة الموجه لفضيلة رئيس المحكمة الكبرى بالرياض رقم 3/2053 في 1384/8/23هـ وفي مدة شهر من استلام استفسار المحكمة عن العقار.
2. إذا مضت هذه المردة دون تقدم الجهة المعارضة بدعوى للمحكمة أن تنهيها بالوجه الشرعي.

وبناء على موافقتنا على ما جاء في القرار المذكور فاعتمدوا التمشي بموجبه).

211- مبادئ تسجيل وثائق التملك التمهيدي(1)

وبعد: (نبلغكم من طيه صورة من خطاب سعادة وكيل وزارة الشؤون البلدية والقروية للشؤون البلدية رقم 3/572/ض في 1399/2/30هـ ومشفوعه صورة من الأمر السامي رقم 4/ب/20400 في 1398/9/2هـ حول اقتراح فضيلة كاتب عدل جدة إحالة أصحاب وثائق التملك التمهيدي من البدو إلى المحكمة الشرعية لاستخراج حجج الاستحكام...الخ. ونرغب الإحاطة والتمشي بموجبه في الحالات المماثلة لديكم) انتهى.

نص خطاب سعادة وكيل وزارة الشؤون البلدية والقروية للشؤون البلدية المشار إليه: "سعادة وكيل وزارة العدل بعد التحية: إلحاقا لخطابنا رقم 3/3393/ض في 1398/6/24هـ حول اقتراح فضيلة كاتب عدل جدة إحالة أصحاب وثائق التملك التمهيدي من البدو إلى المحكمة الشرعية لاستخراج حجج استحكام منعا للتضارب بين صكوك المنح الصادرة عن المحكمة على قطع عليها وثائق لغير أصحاب الحجج وما تضمنه خطابنا المشار إليه من أن الموضوع شكلت لجنة لدراسته من جميع جوانبه من قبل الإدارة القانونية بالوزارة وبلدية جدة وطلبنا إبلاغ كاتب عدل جدة بالتريث في الموضوع حتى انتهاء الدراسة.

ونفيد سعادتكم أنه بعرض الموضوع على المقام السامي بخطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 3/3768/ض في 1398/7/27هـ صدر الأمر الكريم رقم 20400 في 1399/9/2هـ المرفقة صورته والقاضي بالموافقة على المبادئ الآتية:

1. تحديد مهلة تقدم خلالها وثائق التملك التمهيدي إلى البلدية مع الاستمارات التي تملأ من قبل صاحب الوثيقة يسقط بعدها حق صاحب الوثيقة في مطالبته البلدية بأي حق ناتج عن الوثيقة.
2. عدم الاعتداد بالمبايعات التي تمت على وثائق التملك التمهيدي والسابقة لصدور صكوك تملكها باستثناء ما يجب الاعتداد به شرعا بالنسبة للقطع التي سلمت لأصحابها فعلا ثم شملها التنظيم الجديد.
3. أحقية من أخذت أرضه التي سلمت له فعلا على اثر التنظيم الجديد للتعويض النقدي ما لم تتمكن البلدية من تعويضه بقطعة أرض تماثلها في الموقع.

وقد أيد المقام السامي مرئيات هذه الوزارة بتحديد المهلة التي ينتهي بانتهائها سقوط الحق بالادعاء بالوثائق بستة أشهر من تاريخ الموافقة السامية. ونظرا لن بلدية جدة أشارت بخطابها رقم 2/826/غ في 1399/1/27هـ إلى أن كاتب عذل جدة لا زال متوقفا عن إصدار الصكوك وطلبها التوسط لدى الجهات المختصة لإبلاغ كاتب عدل جدة بإصدار الصكوك. لذا نأمل بعد إطلاع سعادتكم الإيعاز لكاتب عدل جدة باتخاذ ما يلزم حيال إفراغ الأراضي وفقا لما قضى به الأمر السامي"

212- لا يعتد بالوثائق العادية او الشهادة في استخراج حجج الاستحكام بدعوى الاحياء لما قبل عام 1387هـ(2)

لقد تلقينا نسخة من تعميم معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 6950/ص ز في 1419/2/13هـ ومشفوعه نسخة من تعميم صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 1/م/1/407 في 1419/2/7هـ القاضي في فقرته الخامسة

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/36/ت في 1399/3/14هـ

(2) تعميم وزير البلديات رقم 6950/ص ز في 1419/2/13هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1187 في 1419/4/26هـ.

التأكيد على المحاكم بالتحقق من مستندات التملك وعدم الاعتداد بالوثائق العادية او شهادة الشهود في استخراج حجج الاستحكام وعدم التمليك بدعوى الاحياء اذا كان قد تم بعد عام 1387هـ ..الخ. لذا نرغب الاطلاع واعتماد ما تقضي به التعليمات في هذا الخصوص ومنها رقم 12/90/ت في 1397/7/10هـ، ورقم 12/120/ت في 1402/9/20هـ، ورقم 12/60/ت في 1402/5/1هـ.

213- ضرورة ذكر تاريخ إحياء الأرض في الصك(1)

"لقد لوحظ ان بعض المحاكم لا تذكر في صكوك الاستحكام الصادرة منها تاريخ الإحياء في الأراضي المحياة وتأكيدا لتعميمنا المبلغ لكم برقم 12/29/ت في ك/96/2 هـ. بهذا الخصوص فانه يلزم التمشي بموجبه والتنويه عن تاريخ الإحياء في الضبط والصك".

214- ضرورة ذكر تسلسل المبايعات عند طلب إصدار حجة الاستحكام(2)

> وبعد: (وردنا خطاب سعادة أمين مدينة الرياض رقم 192 في 1397/1/28هـ المتضمن إشارته إلى أن المحكمة كانت في السابق تشير في إعلاناتها إلى تسلسل المبايعات من البائع الأول حتى الأخير وبذلك يسهل على الأمانة سرعة إرسال الإجابة إلى المحكمة دون الحاجة إلى مراجعة الأمانة إلا أن المحكمة غيرت صيغة ونموذج الإعلانات واكتفت بذكر موقع الأرض والحدود والمساحة وأن في هذا غموضاً..الخ.

ولوجاهة ما أشار إليه سعادته فإن عليكم ذكر تسلسل المبايعات عند طلب إصدار حجة الاستحكام وسرعة إرسال صورة الإعلانات في حينها).

215- وضع اليد والإحداث وادعاء ملكية الأراضي الزراعية وغيرها(3)

> "لاحظنا ان بعضا من الناس من البادية والحاضرة يدعون ملكية أراضي زراعية وغير زراعية بحكم وضع اليد ويقومون بالإحداث فيها دون الحصول على إذن مسبق من المقام السامي ثم يتقدمون إلى المحاكم بطلبات للحصول على حجج استحكام عليها قصدهم في ذلك الاستغلال وحرمان المستحقين فإذا لم تلب طلباتهم سلكوا طرقا ملتوية حيث يقومون بإجراء مبيعات صورية ومن ثم يلجئون إلى من يقوم بالتصديق على هذه المبايعات وبعد ذلك يتقدم المشتري إلى الجهات المختصة طالبا حجة استحكام مستندا على أوراق المبايعة التي بيده.
>
> وحيث ان مثل هذا التصرف مخالفة صريحة للأوامر الناصة على ضرورة إذن ولي الأمر بإحياء الأراضي والتعاميم القاضية بان كل شخص استولى على ارض وليس لديه إقطاع من الحكومة أو صك شرعي يثبت تملكه لها تسحب منه فورا ولا يعوض عن خسارته بسبب اعتدائه على الأرض بطريقة غير مشروعة وقرار مجلس الوزراء رقم 1323 وتاريخ 92/11/15هـ المنظم لموضوع إحياء المسايل(4) وقد تسببت هذه المخالفة بالإضرار بالمصلحة العامة بما أحدثته من عقبات لاقتها الجهات المسئولة عند قيامها بتخطيط المدن ومسح الأرضي الزراعية ورغبة منا في وضع حد لهذه الأمور ومنع التلاعب والتحايل ومحافظة على المصالح والمرافق العامة وحسن التوزيع الذي تهتم به الدولة ليتمكن المحتاجون والمستحقون من الحصول على ما يحتاجون إليه. نأمر باتباع ما يأتي:

1. إزالة أي إحداث يقع في أية ارض زراعية كانت أو سكنية دون دفع أي تعويض ما لم يكن ذلك بأذن مسبق من المقام السامي. ومعاقبة من يخالف ذلك عقوبة رادعة مع عدم الالتفات إلى أوراق المبايعات التي تتم من غير مالك معترف بملكيته شرعا.
2. لا يجوز لأي شخص مهما كانت صفته التصديق على أوراق مبايعات الأراضي بصفته الشخصية وبدون استكمال الإجراءات المقررة نظاما. ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للجزاء.
3. على كل من سمو وزير الشؤون البلدية والقروية وسمو وزير الداخلية ومعالي وزير العدل ومعالي وزير الزراعة والمياه تنفيذ امرنا هذا وتطبيق الأوامر المشار إليها فيه كل فيما يخصه والتعميم على المحاكم والبلديات والإمارات وكافة الجهات المختصة".

---

(1) تعميم وزير العدل رقم 12/162/ت في 96/8/12 هـ.

(2) تعميم معالي وزير العدل رقم 12/32/ت في 97/3/2 هـ

(3) بيان ملكي صادر بتاريخ 97/5/30 هـ والمعمم بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 8/1184 في 3971397/6/19هـ.

(4) المسايل: جمع مسيل، والمسيل مجرى الماء، وماء المطر اخص واشهر. والجمع أمسِلة ومُسُل ومُسلان ومَسائل (لسان العرب ج3 ص 486).

216- المبايعات والمصالحات على الأراضي الحكومية البيضاء المخالفة للأنظمة(1)

وبعد: (تلقينا خطاب سمو وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 6/4236 في 1400/10/7هـ ونصه بعد المقدمة: "دأب الكثير من المحاكم على إصدار صكوك بالتصديق على مبايعات أو مصالحات أو شهادات متعلقة بالأراضي الحكومية البيضاء بالمخالفة لمقتضى الأنظمة والأوامر والتعليمات الواردة في هذا الشأن ودون إتباع الإجراءات المقررة بها. وعلى سبيل المثال لا الحصر فقد أصدرت محكمة ثادق والمحمل عدة صكوك على الأراضي البيضاء بقرية الرويضة بثادق والتي سبق أن تنازع عليها كل من السهول، والدغالية من بينها الصك رقم (42) في 1390/2/19هـ والقاضي بتوثيق الصلح الذي تم بين القبيلتين المذكورتين وبتخصيص مساحة من الأرض وعدد من الآبار لكل منهما كذلك صدر العديد من الصكوك من محكمة حجاز بالقرن على الأراضي البيضاء والواقعة بقرى منطقة سبت العلاية حيث قضت المحكمة بملكية الأهالي لها استناداً إلى الإحياء الشرعي بينما الحقيقة والواقع أن أغلب هذه الأراضي مازالت بيضاء حتى الآن وأيضاً صدر من محكمة الخاصرة الصك المؤرخ في 1391/3/21هـ في خصوص النزاع الذي نشب بين...... وآل ...... والقاضي بتسويته صلحاً وبقسمة أراض بيضاء عليهما، وصدرت من محكمة الكامل عدة صكوك مخالفة للنظام منها الصك رقم (402) في 1387/12/20هـ والصك المؤرخ في 1399/3/24هـ بخصوص دعوى .... ضد .... وغيرها كثير. وحيث إن الأوامر والتعليمات قد قضت بتمليك البلديات جميع الأراضي الحكومية البيضاء الواقعة داخل وحول المدن والقرى إلا ما كان ثابتاً للغير بموجب وثيقة رسمية أو صك شرعي مكتمل الإجراءات الشرعية والنظامية. الأوامر الملكية أرقام 1009 في 1375/6/17هـ، 4540في 1388/12/1هـ، 652 في 1387/1/9هـ 3117 في 1387/2/6هـ، 1619 في 1387/11/8هـ ومن ثم فإن الصك الذي يفيد التملك طبقاً لهذه الأوامر هو الذي يصدر في دعوى إنهاء تختصم فيها البلدية والمالية والأوقاف وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادتين (85، 86) من لائحة تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية أو تتبع فيها الإجراءات الواردة بقرار مجلس الوزراء رقم (569) في 1390/6/8هـ وذلك بالنسبة للمدن التي لا توجد فيها أوقاف وأملاك الدولة حيث يكتفي في هذه الحالة بتوجيه سؤال من المحكمة إلى أمير البلدة أو القرية عما إذا كان لديه اعتراض على إخراج حجة الاستحكام بملكية العقار الواقع في نطاق اختصاصه وفضلاً عن ذلك فإن المادة (86) المذكورة تقضي بأنه على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للأرض الفضاء أن ترفع الأمر للمراجع العالية لأخذ رأيها في ذلك .. الخ. كذلك يقضي أمر جلالة الملك المعمم برقم 3/563 في 1387/2/26هـ والأمر السامي رقم 3117 في 1387/2/6هـ بعدم سماع دعاوي وضع اليد على الأراضي البيضاء وبوجوب الكتابة للبلدية والمالية والأوقاف عند طلب حجج الاستحكام على هذه الأراضي سواء داخل البلدة أو خارجها والأمر السامي رقم 2966 في 1387/2/5هـ ورقم 7384 في 1387/4/11هـ وأخيراً قضى بيان الديوان الملكي المؤرخ في 1397/5/30هـ بعدم جواز الإحياء أو وضع اليد في كافة الأراضي الحكومية زراعية كانت أم سكنية وبإزالته دون تعويض ومعاقبة من يخالف ذلك وبعدم الالتفات إلى أوراق المبايعات التي تتم من غير مالك معترف بملكيته شرعاً وأنه لا يجوز لأي شخص مهما كانت صفته التصديق على أوراق مبايعات الأراضي بصفته الشخصية وبدون استكمال الإجراءات المقررة نظاماً أي أن ولي الأمر هنا ارتأى دفعاً للفتن والخلافات بين الناس ومسايرة للمصلحة - صيانة الأراضي البيضاء من الاعتداء عليها باعتبارها أموالاً عامة ثم تخطيطها ومدها بالمرافق اللازمة وتوزيعها على المحتاجين لها وهو ما توشك البلديات والمجمعات القروية على بلوغه سداً لحاجات السكن الملحة. ولذا أصبح الإحياء دون إذن ولي الأمر مخالفا للشرع والنظام. إلا أنه رغم صدور تلك الأنظمة والأوامر فإن الكثير من المحاكم مازال يجيز سماع الدعاوى المتعلقة بالأراضي البيضاء ملتفتاً عن هذه الأوامر الأمر الذي شجع الكثير من الجشعين والطامعين في هذه الأراضي على الاعتداء عليها ثم اللجوء إلى المحاكم لاستصدار صكوك أو توثيق شهادات أو مبايعات ومعارضة الجهات المختصة استناداً إليها وعرقلة جهود البلديات في تخطيطها وتنظيمها وإعدادها للسكن واستتبع ذلك إثارة الفتن والمشاكل والمنازعات في حين أن إجراء مقتضى الأوامر الملكية والسامية المشار إليها كفيل بمنع تلك الفتن والقضاء على المنازعات في مهدها فضلاً عن أنه واجب على كافة الجهات وأولها المحاكم لأنها المعنية بتلك الأوامر قبل غيرها. لذا نأمل الإطلاع والإيعاز لمن يلزم بإعادة التأكيد على المحاكم بمراعاة ذلك والكف عن إصدار صكوك على الأراضي البيضاء بالمخالفة لأحكام الأنظمة والتعليمات ودون إتباع الإجراءات المشار إليها. للإطلاع واعتماد موجبه وإبلاغه لمن يلزم).

---

(1) سمو وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 6/4236 في7/10/1400 هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/135ت في 1400/11/4هـ.

217- صكوك الأراضي التي تخصص للمرافق العامة[1]

"انه يتم تخصص قطع أراضي بالمخططات للمرافق العامة ويطلب سعادته عدم إعطاء تصاريح أو فسوحات أو صكوك على أي موقع سبق تخصيصه للمرافق العامة وعدم السماح لأي شخص باستعمال الأراضي المخصصة للمرافق العامة لأي غرض عدا ما خصصت له أصلا طبقا لقرار مجلس الوزراء رقم 1270 عام 1392 هـ. لذا اعتمدوا ملاحظة ذلك والمحافظة على الأراضي التي تخصص للمرافق العامة وعدم إعطاء تصاريح أو فسوحات بناء عليها وعدم السماح لأي شخص باستعمالها لأي غرض".

218- توضيح رقم المخطط والقطعة في كل صك[2]

وبعد: (إشارة لخطاب المقام السامي الموجه لمعالي رئيس ديوان المظالم برقم 22032 في 1398/9/22هـ المعطى لهذه الوزارة صورة منه لإبلاغ جهات الاختصاص بضرورة وضع رقم المخطط والقطعة في كل صك يصدر...الخ. نرغب الإطلاع واعتماد موجبه بالنسبة لصكوك الأراضي ذات المخططات وإبلاغه لمن يلزم).

219- يجب إيضاح الشارع أو الطريق المعبد في حالة طلب حجة استحكام [3]

"يلاحظ بان بعض القضاة عند ما يتقدم إليهم احد الأشخاص بطلب إعطائه حجة الاستحكام لأرضه يكتب لهذه الوزارة "وزارة المواصلات" موضحا حدود الأرض فإذا كان يحدها احد الطرق المعبدة ذكر بأنه يحدها الشارع دون ذكر نوع الشارع. وحيث ان الشوارع المعبدة ليست جميعها مسئولة عنها هذه الوزارة خاصة الطرق داخل المدن.

نأمل التكرم بالتنبيه على جميع المحاكم بأنه في حالة طلب حجة استحكام يجب إيضاح الشارع أو الطريق المعبد الذي يحد الملك المطلوب إخراج حجة استحكام له وموقعة من المدينة أو القرية وهل هو داخل نطاق البلدة أم خارجها لتتمكن هذه الوزارة من إبداء رأيها حول إعطاء الحجة المطلوبة للأرض أو عدمها على ضوء ذلك".

220- عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات المختصة[4]

وبعد: (تلقينا صورة من تعميم معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/81 في 1405/4/11هـ الموجه للأمانات والمديريات والبلديات والمجمعات القروية المبني على خطابنا لمعاليه رقم 131/ص ع في 1405/3/17هـ وفيما يلي نصه بعد المقدمة: "إلحاقاً لما سبق لكم بالتعميم رقم 4/1475/ر وتاريخ 1391/4/15هـ المبلغ به خطاب معالي وزير العدل رقم 3/24/ت في 1391/12/18هـ. الموجه لكتاب العدل والقاضي باعتماد عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات المختصة.

لقد تلقينا خطاب معالي وزير العدل رقم 131/ص/ع في 1405/3/17هـ المتضمن مرئيات معاليه: (بأن على البلدية التي يتقدم لها صاحب ملك عقاري يرغب في جعله مخططا إلى مربعات وبلكات أن على البلدية بعث الصك إلى الجهة القضائية الصادر منها من محكمة أو كتابة عدل للكشف على سجله لمعرفة سريان مفعوله ولتتبع أصوله التي بني عليها لمعرفة مدى سلامتها واستكمالها للوجه الشرعي والتعليمات وعندما تفيد الجهة القضائية بسلامة ذلك يجري لازم

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/162/ت في 98/9/4 هـ المبني على خطاب وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 5/234/ض في 98/7/30 هـ، المبنى على خطاب وكيل وزارة الحج والاوقاف لشؤون الاوقاف رقم 14000/12 في 98/7/9 هـ. عطفا على خطاب وكيل وزارة المالية المساعد للشؤون الادارية رقم 11056/5 في 98/6/22 هـ.

(2) خطاب المقام السامي الموجه لمعالي رئيس ديوان المظالم برقم 22032 في 98/9/22 هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/188ت في 1398/10/18هـ.

(3) خطاب وكيل وزارة المواصلات رقم 2/13297 في 93/9/3 هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/234/ت في 93/10/9 هـ

(4) تعميم وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/81/في 1405/4/11هـ الموجه للأمانات والمديريات والبلديات والمجمعات القروية المبني على خطاب وزير العدل رقم 131/ص ع في 1405/3/17هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/80/ت في 1405/4/30هـ.

> تخطيطه حسب المتبع و إلا فيرفع إلى الوزارة لتجري نحوه ما يلزم. وحيث أن هذا الإجراء يحفظ حقوق المواطنين لذا اعتمدوا بعث صكوك التملك التي يتقدم بها أصحاب الأراضي الذين يرغبون في تخطيط أراضيهم إلى الجهة التي صدر منها الصك –كاتب العدل أو المحكمة الشرعية- للكشف على سجله وتتبع أصوله التي بني عليها والتأكد من سريان مفعوله ومن ثم تقوم الجهة المعنية بإفادتكم عن سلامة الصك أو الرفع عنه من قبلها إلى مرجعها لإجراء اللازم نحوه. لإنفاذ موجبه ومراعاة عدم تخطيط أو اعتماد مخططات الأراضي المملوكة للمواطنين إلا بعد بعث الصك إلى الجهة التي صدر منها وإفادتها بسلامتها وسريان مفعوله. ولكم تحياتنا."

نرغب الإحاطة واعتماد موجبه وعندما يراد طلب شيء من ذلك فلابد من معرفة مدى سريان مفعول الصك وسلامة مجريات أصوله التي استند عليها حتى الدرجة الأخيرة وإذا ما لوحظ على صك غير مستوف فابعثوه إلينا وقد أعطينا التفتيش القضائي صورة من تعميمنا هذا لاعتماده وإكمال اللازم لما يرد من هذا حسب التعليمات).

221- بدا من تاريخ 1390/11/1هـ لا يعتد بتصديق الأوراق العادية بادعاء التملك(1)

لا يعتد بالأوراق العادية في دعاوي التملك وان كانت مصدقة من المحكمة عندما يتضح أن تصديق المحكمة جرى بعد 1390/11/1هـ تاريخ صدور تعميم وزير العدل رقم 3/147/ت في 1390/11/1هـ القاضي بعدم تصديق الأوراق العادية وفقا لما جاء بالأمر السامي رقم 19774 في 1402/8/17هـ.

222- عدم إخراج صكوك وحجج استحكام على أساس وثائق الاقطاعات القديمة(2)

مضمونه: "عدم إخراج صكوك وحجج استحكام على أساس وثائق الاقطاعات القديمة للهجر لكن كل ما تم إحياؤه شرعا من بيوت ومزارع يمكن إخراج حجج استحكام عليها طالما كان الإحياء قبل صدور المنع إلا بإذن من ولى الأمر أو نائبه".

223- تعديل الأطوال والمساحة في حجج الاستحكام واعتماد الكروكيات المعدة من المواطنين(3)

> نشير إلى ما سبق لكم برقم 5/81 وتاريخ 1405/4/11هـ ورقم 5/19 في 1406/6/18هـ القاضيين بعدم تخطيط أو اعتماد مخططات الأراضي المملوكة للمواطنين إلا بعد بعث الصك إلى الجهة التي صدر منها للكشف على سجله وتتبع أصوله التي بنى عليها والتأكد من سريان مفعوله ، وأن ترد الإفادة من تلك الجهة بصحة الصك وسلامة إجراءاته أو ترفع لمرجعها لإجراء اللازم نحوه. كما نشير إلى التعميم رقم 46049/ وت في 1418/11/5هـ بشأن إجابة المحاكم الشرعية على طلبات حجج الاستحكام أو تعديل حدود أطوال الموقع في الحجة بعد صدورها أو إضافة أطوال جديدة عليها. ونظراً لما تبين لنا من قيام عدد من الجهات بالموافقة على إضافة مساحات شاسعة على بعض الصكوك ، وكذا التصديق واعتماد بعض الكروكيات والمخططات دون التأكد من صحة وسلامة صكوك الملكية. نرغب إليكم الإطلاع والتأكيد على المختصين لديكم بما يلي:

1. التقيد بالتعاميم المشار إليها أعلاه وعدم تخطيط أو اعتماد مخططات الأراضي المملوكة للمواطنين إلا بعد التأكد من صحة وسلامة صك الملكية واستيفائه للإجراءات الشرعية والنظامية وورود إفادة من الجهة التي أصدرته بذلك.
2. عدم التصديق أو اعتماد أية كروكيات أو مخططات إلا بعد التأكد من صحة وسلامة الصكوك المبنية عليها وأنها مستوفية لإجراءاتها الشرعية والنظامية، وبعد استكمال الإجراءات المشار إليها أعلاه.
3. عدم إصدار كروكيات لمواطنين أو إجابة أية جهة عن الأراضي الحكومية العائدة للبلديات مما يترتب عليه إصدار صكوك عليها بما يخالف الإجراءات النظامية المتبعة لحجج الاستحكام وتعليمات تنفيذ أوامر المنح، ورفع ما يرد من ذلك إلينا لتوجيهكم بما يجب.
4. عدم الموافقة على أية إضافة أو تعديل في حدود الصكوك الشرعية أو أطوالها أو مساحتها إلا بعد الرفع لنا عن كل حالة على حدة وإيضاح كافة ملابسات الموضوع والمساحة المدونة في الصك

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 5/296 في 1402/10/18هـ.

(2) الأمر السامى رقم 9581 في 1402/4/20 هـ

(3) تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 43788/ص ز بتاريخ 1425/7/12هـ.

والمساحة والأطوال المراد إضافتها والأجزاء المحياة وتاريخها وأسباب الإضافة أو التعديل.

ونؤكد عليكم بتنفيذ ما ورد أعلاه بكل دقة واهتمام ومتابعة ذلك من قبلكم شخصياً وستتحملون مسئولية ما يترتب على مخالفة ذلك. متعب بن عبد العزيز- وزير الشئون البلدية والقروية.

224- حجج الاستحكام لا تمنع من تقديم دعوى فيما احتوته ولو كانت مصدقة(1)

مضمونه: "ان حجج الاستحكام لا تمنع من تقديم دعوى فيما احتوته ولو كانت مصدقة من هيئة التمييز إذا كان مقدم الادعاء لم يترافع مع حامل الحجة أو كان يمثل السلطة ورأت السلطة أنه قصر في تقديم ما يسند اعتراضه".

225- حالة التعديل على حجة الاستحكام بما لايؤثر على المساحة والاطوال(2)

مضمونه: ان أي تعديل على حجة الاستحكام استكملت فيها الانظمة والتعليمات المتعلقة بحجج الاستحكام وكان التعديل في امر لا يؤثر على مساحة الحجة او الاطوال كما لا يؤثر على المجاورين للحجة فلا داعي لرفع ذلك لمحكمة التمييز.

226- بطلان وعدم صحة أي صك مبايعة لا يعتمد أساسا على صك شرعي أصيل(3)

مضمونه: "بطلان وعدم صحة أي صك مبايعة لا يعتمد أساسا على صك شرعي أصيل، أو اعتمد على صك ملغي. أما من لديه صكوك قديمة وثابتة ولم يتم إلغائها وتشتمل على نزاع فتحال إلي المحكمة المختصة للفصل في النزاع بالوجه الشرعي وفقا للأنظمة والمرعية".

227- عدم إخراج حجج الاستحكام على الأراضي إلا بعد التأكد من إحيائها(4)

وبعد: (تلقينا خطاب المقام السامي رقم 8/1705 في 1404/8/5هـ القاضي بالتأكيد على المحاكم بالامتناع عن إخراج صكوك حجج الاستحكام على الأراضي إلا بعد التأكد من إحيائها الإحياء الشرعي قبل صدور الأوامر التي حظرت وضع اليد والإحياء والادعاء بالتملك إلا باذن من ولي الأمر على ان يثبت ذلك في صلب الصك الصادر بحجة الاستحكام وقد رغب المقام السامي التأكيد على المحاكم بمراعاة ما سبق ان صدر من اوامر وتعليمات بشأن حجج الاستحكام ومنع وضع اليد على الأراضي البيضاء وإزالة التعديات وان على محكمتي التمييز التأكد من تقيد المحكمة بذلك لدى تدقيقها الأحكام الصادرة وان على كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه ووزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة المواصلات التعاون مع المحكمة بما يكشف الحقيقة ويثبت الواقع. وتأكيدا لما سبق تعميمه برقم 12/73ت في 1402/5/25هـ المبني على خطاب المقام السامي رقم 9011 في 1402/4/14هـ المعطوف على قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 5/4/17 في 1402/1/21هـ القاضي بوجوب تطبيق مقتضى المادتين 85 و 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من تعليمات وانه إذا نفى التصوير الجوي والمخطط وجود إحياء في المنطقة المدعى بها الإحياء تعين على القاضي التثبت من ذلك الخ.

وتأكيدا أيضا للتعميم رقم 12/29ت في 1396/2/2هـ المؤكد بالتعميم رقم 162/ت في 1396/8/12هـ بضرورة الإشارة إلى تاريخ الإحياء في صكوك الاستحكام وتأكيدا للتعميم رقم 12/120ت في 1402/9/20هـ بشأن منع قبول دعوى وضع اليد على الأراضي الفضاء واستخراج صكوك عليها إلا بعد

---

(1) الأمر السامى رقم 13012 في 1403/6/2 هـ، المبني على قرار مجلس القضاء الأعلى رقم 21/5/79 في 1403/5/9 هـ. والامر السامي رقم (4/ 609/ م في 27/ 3/ 1405 هـ والامر السامي رقم 1192/4/م) في 1407/8/7 هـ.

(2) قرار مجلس القضاء الاعلى بهيئته الدائمة رقم 47/152 في 1419/4/20هـ. معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1201 في 1419/5/21هـ.

(3) الأمر السامى رقم 1459/4/ م في 2/7 /1405 هـ.

(4) خطاب المقام السامي رقم 8/1705 في 1404/8/5هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 183/12/ت في 1404/11/3هـ.

إذن مسبق من المقام السامي. وإلحاقا لتعميمنا رقم 160/12ت في 1404/8/27هـ حول الموضوع نرغب الإحاطة بما ذكر واعتماد موجبه و انفاذه بكل دقة وعناية.

228- وثائق إثبات الملكية المطلوب تقديمها من أجل الحصول على قرض البنك الزراعي(1)

وبعد: (نبلغكم نص ما وردنا من المقام السامي رقم 1492/4/م في 1406/8/20هـ الموجه أصلاً لمعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني بشأن وثائق إثبات الملكية المطلوب تقديمها من أجل الحصول على قرض البنك الزراعي والآتي نصه بعد المقدمة:

"اطلعنا على خطابكم رقم 405/3212 في 1405/8/21هـ المتضمن الإشارة إلى الأمر رقم 1258/4/م في 1404/4/16هـ القاضي بالموافقة على تمديد فترة قبول الوثائق التي لدى المواطنين للحصول على قروض من البنك الزراعي لمدة سنة تنتهي بتاريخ 1405/4/30هـ وبعدها يمنع منعا باتا منح القروض الزراعية على الأراضي البيضاء ما لم يكن لدى صاحب الأرض حجة استحكام مستوفية لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية وأن البنك قد كتب لكم طالبا التوجيه حيال بعض الحالات التي لا يملك أصحابها صكوكا مستوفاة أو وثائق مؤقتة من أملاك قديمة ثابت إحياؤها قبل تاريخ 1388/7/6هـ وقد أوردتم بخطابكم آنف الذكر أمثلة لبعضها وتلتمسون التوجيه حيالها. وحيث صدر المرسوم رقم 448/م في 1406/3/15هـ بعدم الموافقة على تمديد فترة قبول الوثائق العادية المنتهية في 1405/4/30هـ. نرغب إليكم اعتماد الآتي:

1. الصكوك الصادرة من كاتب العدل بتحديد هجرة أو تحديد إقطاع قديم ولم تحصر في الصك الأراضي السكنية أو الزراعية وأفرغت من هذه الصكوك من صكوك أخرى بالبيع أو الهبة يعتد بها في الحصول على قروض البنك الزراعي لكنه سبق أن صدر الأمر رقم 11571 في 1401/5/19هـ القاضي بأن الاقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التمليك وإنما يقصد بها السماح بالسكن والاستيطان ومنع نزول قبيلة على أخرى أما الملكيات الخاصة فلا تعتبر إلا بموجب حجة استحكام مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية.
2. الصكوك التي تنقصها الأطوال والمساحة والصكوك المفرغة منها لا يعتد بها في الحصول على القروض إلا بعد تثبيت الأطوال والمساحة وفقا لما يقضي به تعميم وزير العدل رقم 3/165/ت في 1403/10/6هـ القاضي بأنه لابد من اتخاذ ما تقتضيه المادتان 85و86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما لحقهما من تعليمات وما يقتضيه الوجه الشرعي من قبل المحكمة المختصة لإثبات الأطوال والمساحة في صكوك التملك الخالية منها أصلا.
3. صكوك المخالصة والمخارجة أو الصكوك التي تتضمن صلحا انتهى إلى بيع الأرض المتنازع عليها للآخر فمعلوم أنها لا تقوم مقام حجة الاستحكام. لذا فلا يعتد بها في الإقراض لأنها لا تكفي في إثبات التملك وفقا لما قررته الهيئة القضائية العليا بقراريها رقم 131 في 1392/5/8هـ ورقم 185 في 1393/7/18هأ ولما جاء في تعميم وزير العدل رقم 76/ت في 1395/4/15هـ.
4. الصكوك الصادرة من كاتب العدل بإفراغ جزء من أرض موصوفة بصك صادر من محكمة لم يشر كاتب العدل أنه حجة استحكام أو الصك المفرع من صك آخر صادر من كاتب عدل لابد من معرفة الأساس الذي بنيت عليه فإن كانت مبنية على حجة استحكام مستوفية لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية أو بناء على صك إفراغ من كتابة العدل بناء على أمر منح صادر وفقا للأنظمة والتعليمات أو بناء على صك آخر معتبر فلا مانع من الإقراض بموجبها على أن يتم بيان ذلك من قبل كتابة العدل أو المحكمة المصدرة للصك.
5. صكوك الصُّبْرَة(2) والمغارسة والتي لم يذكر بالصك أساس ملكية الرقبة ولا المساحة والأطوال وتنقصها الإجراءات الإدارية فمعلوم أنها غير كافية لإثبات الملكية ولابد من إحضار صك يثبت ملكية الرقبة مستوف للإجراءات الشرعية والنظامية ولكن نظرا لأن صكوك الصُّبْرَة في الأغلب الأعم لا تكون إلا على أملاك قديمة وقائمة والأمر رقم 1258/م في 1404/4/26هـ صريح بقبول الوثائق العادية على الأملاك القديمة الثابت إحياؤها قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور فإنه يمكن اعتبار تلك الصكوك بمثابة وثائق قديمة ومنح وقروض عليها وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من الأمر المشار إليه.

---

(1) الامر السامي رقم 1492/4/م في 1406/8/20هـ الموجه لمعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني. معمم بوزارة العدل برقم 190/12/ت في 1406/10/22هـ.

(2) الصبرة: من اوجه البيع الجزاف والمجازفة او بيع مجموع بلا تقدير. وهو البيع بالنظر والحدس والتخمين بلا كيل ولا وزن. والصبرة من الارض هي المساحة المفهومة بالنظر ولا محدودة باعلام وحدود. واشتهرت قديما في البلاد التي تكثر فيها الارض وتزيد عن حاجة الناس وتبعد عن حدود القرية غالبا.

6. الصكوك القديمة المبنية على شهادة الشهود فقط وتنقصها الإجراءات الإدارية فهذه يطلب من أصحابها استكمال ما ينقصها من إجراءات شرعية ونظامية وذلك وفقا لمقتضى قرار الهيئة القضائية العليا رقم 185 في 1393/7/18هـ.
7. الوثائق الصادرة من جهات رسمية مشتركة فيها وزارة الزراعة والمياه فهذه الوثائق يعتد بها إن كانت صادرة وفقا للأنظمة والتعليمات.
8. الوثائق المؤقتة التي انتهى قبولها اعتبارا من 1045/5/1هـ ولا تقبل إلا بالنسبة للأملاك القديمة الثابت إحياؤها قبل 1388/7/6هـ وتقدم المزارع تحديد للأرض في ورقة مستقلة عن الوثيقة صادرة في 1387/7/29هـ مصدقة من أمير المنطقة وصدق القاضي على تصديق الأمير وإن كانت مسميات الحدود اختلفت بفعل الزمن فالأمر صريح وواضح بعدم قبول الوثائق العادية الموقعة من شاهدين والمصدقة من أمير البلدة والموثقة من المحكمة المختصة إلا على الملاك القديمة الثابت إحياؤها قبل 1388/7/6هـ مع تكليف البنك الزراعي قبل صرف القرض ببعث مندوب سعودي موثوق من قبله للوقوف على الملك المراد إقراض صاحبه للتحقق من ثبوت الإحياء وتاريخه وعمل كروكي لما هو محيا منه يوضح فيه الأطوال والمساحة حتى لا يحصل تعد بعد ذلك على الأراضي البور أما في غير تلك الحالة فلا تقبل الوثائق العادية ولابد من إحضار حجة استحكام مستوفية لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية.

وتجدون برفقه عددا من الاستدعاءات والبرقيات المرفوعة من بعض المزارعين بشأن الموضوع فأكملوا ما يلزم بموجبه".

229- حجج الاستحكام على الأراضي ذات المساحات الكبيرة التي لا تزال مواتا(1)

مضمونه: "عدم جواز إصدار حجج الاستحكام على الأراضي ذات المساحات الكبيرة التي لا تزال مواتا ولم يجر عليها احياءا شرعيا"..

230- إجراءات حيازة عقارات المجاهيل ومن لا وارث له

1. يتم إبلاغ مدير (أمين – مأمور) بيت المال(2) خطيا عن طريق رئيس / قاضي المحكمة عن العقار المطلوب حيازته.
2. البحث عن طريق الجهات المختصة (الشرطة والأحوال المدنية) عن ورثة وأقارب صاحب العقار.
3. الإعلان في الصحف (الإعلان الحكومي المجاني) عن العقار وصاحبه ليتقدم إلى المحكمة من يعرفه.
4. إذا مضى ثلاثة اشهر ولم يظهر – بعد البحث من قبل الجهات المختصة والإعلان في الصحف – وارث لصاحب العقار فان على مدير (أمين – مأمور) بيت المال التقدم إلى الحاكم الشرعي والإنهاء بأنه لم يظهر وارثا لصاحب العقار ويطلب حيازته، مع إيضاح الإجراءات التي اتخذت للبحث عن الورثة، وإذا صدر صك بهذا يرفع إلى محكمة التمييز لتدقيقه، وعند وروده من التمييز يهمش على صك العقار بموجبه بان هذا العقار تحت إشراف إدارة بيت المال، وبالتالي يتم التصرف في العقار بما يحقق المصلحة سواء كان ذلك بتأجيره أو بيعه.
5. يؤجر العقار بأجرة المثل بعد اخذ موافقة رئيس / قاضي المحكمة على ذلك.
6. إذا رؤي ان من المصلحة بيع العقار فانه يتم اتخاذ الإجراءات آلاتية:

أ - يرفع مدير (أمين – مأمور) بيت المال تقريرا إلى رئيس / قاضي المحكمة بشأن العقار وحالته لأخذ موافقته على البيع لأنه ليس في بقائه مصلحة.

ب - إذا رأى رئيس / قاضي المحكمة ان من المصلحة بيع العقار فانه يتم اخذ موافقة الوزارة على بيع العقار.

ث - بعد اخذ موافقة الوزارة على البيع يتم تشكيل لجنة من مدير (أمين – مأمور) بيت المال ومن الإمارة ومن الشرطة ومن كبير العقاريين في المنطقة أو المحافظة لبيع العقار في مزاد علني.

ج - الإعلان عن بيع العقار في الصحف وفي أماكن تجمعات الناس ولدى أهل الاختصاص.

---

(1) الأمر السامى رقم 4/ 1523/ م وتاريخ 1405/7/4هـ

(2) صدرت اول اجراءات تنظيمية لبيوت المال في عام 1349هـ وكان مركزها وموضوعها مكة المكرمة نظرا لكثرة الحجاج والمعتمرين. ثم صدر عام 1372هـ تنظيم بان تدرج ضمن هيكل كل محكمة شرعية ويشرف عليه رئيس المحكمة.

ح - إذا بلغ مزاد العقار الثمن المقدر من قبل اللجنة (ثمن المثل) فان على مدير (أمين – مأمور) بيت المال التقدم إلى ناظر القضية للإذن ببيع العقار على المشترى وان البيع تم بقيمة المثل وان فيه مصلحة وغبطة، وإذا صدر صك بهذا يرفع إلى محكمة التمييز لتدقيقه، وعند وروده من التمييز يهمش على صك العقار بموجبه بأن ملكية هذا العقار انتقلت إلى من اشترى العقار.

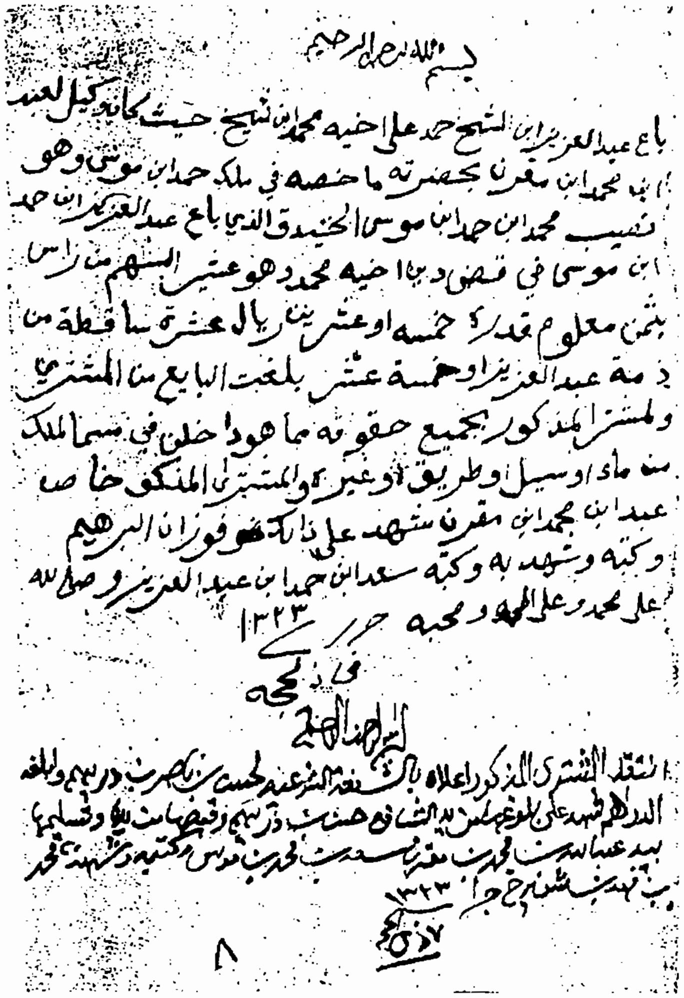
7. في حالة عدم وجود صك للعقار فان على مدير (أمين – مأمور) بيت المال استخراج حجة استحكام له وفق الإجراءات الشرعية والنظامية المتبعة في مثل هذه الحالة.
8. عقارات الغيب والأجانب تحال إلى وزارة المالية عن طريق الوزارة (إدارة بيوت المال).
9. يتم اتخاذ ملفات مفهرسة لحفظ مستندات كل عقار على حده مع استخدام سجل تصنيف (19-04-01) مستقل للعقارات وذلك لرصد حركة النمو والنقص التي تطرأ على كل عقار.

231- حالة وفاة احد طرفي عقد البيع قبل إنهاء إجراءات البيع(1)

وبعد: (نظرا لكثرة ما يعرض من القضايا التي يحصل فيها تدافع بين المحاكم وكتابات العدل بشأن من يتولى إفراغ العقار إذا توفي أحد المبايعين قبل الإفراغ. وحيث سبق وأن عرض على مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة قضايا من هذا النوع وأصدر بشأنها بعض القرارات اللازمة متضمنة ما يلي:

1. إذا توفي بائع العقار قبل إفراغه وفي ورثته قاصر فلابد من إثبات صدور البيع من المتوفى لدى المحكمة الشرعية كما في القرار رقم 63 في 1398/2/28هـ.
2. إذا توفي مشتري العقار قبل الإفراغ والبائع معترف فالذي يتولى الإفراغ هو كاتب العدل بعد حضور الورثة أو من يمثلهم شرعا كما في القرار رقم 33/4/107 في 1406/5/9هـ.

وعليه وتفاديا للتدافع المشار إليه نرغب الإحاطة بذلك واعتماد الأخذ باعتباره قاعدة عامة في هذا الموضوع)



بسم الله الرحمن الرحيم

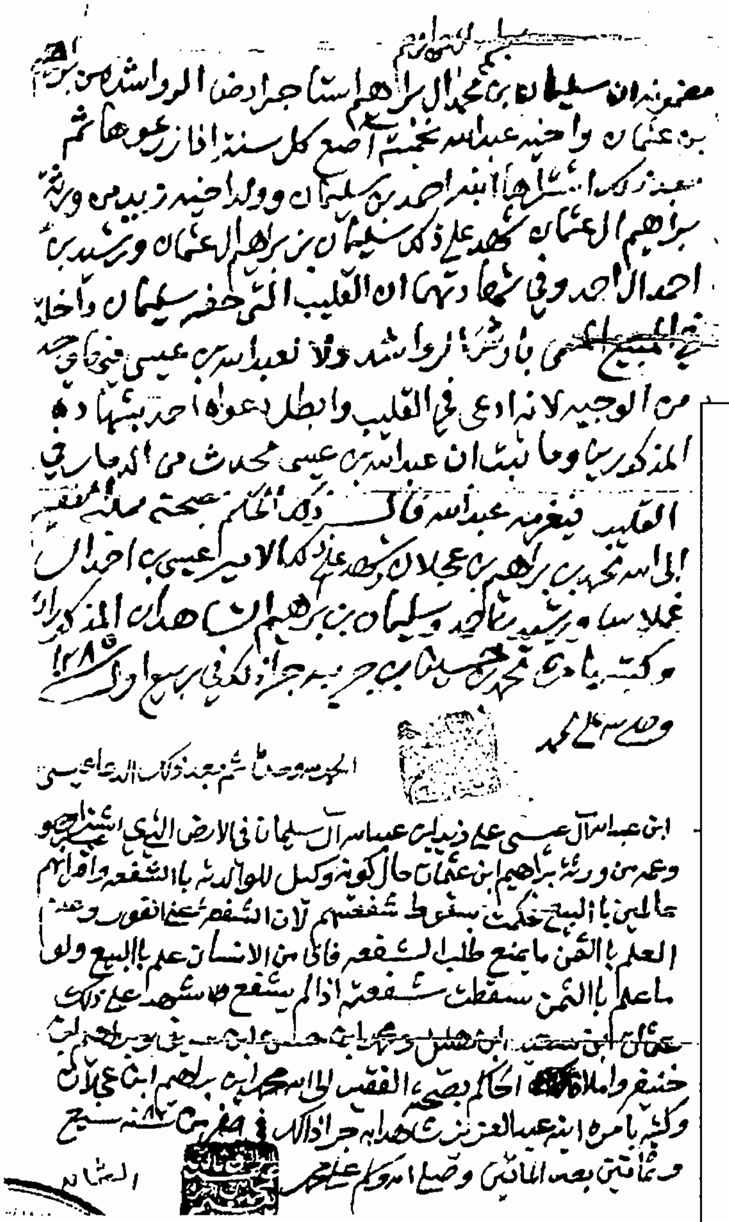
باع عبدالعزيز ابن الشيخ حمد على اخيه محمد ابن الشيخ حيث كان وكيل لعبد (الله)
ابن محمد ابن مقرن بحضرته ما خصه في ملك حمد ابن موسى وهو
نصيب محمد ابن حمد ابن موسى الخندق الذي باع عبدالعزيز ابن حمد
ابن موسى في قضي دين اخيه محمد وهو عشر السهم من راس
بثمن معلوم قدره خمسة أو عشرين ريال عشرة ساقطة من
ذمة عبدالعزيز أو خمسة عشر بلغت البايع من المشتري
والمشتر المذكور بجميع حقوقه مما هو داخلن في مسما لملك
من ماء أو سبيل أو طريق وغيره والمشترى (أي العقار) المذكور خاص
عبد ابن محمد ابن مقرن شهد على ذلك فوزان البراهيم
وكتبه وشهد به وكتبه سعد ابن حمد ابن عبدالعزيز وصلى الله
على محمد وعلى اله وصحبه حرر في ذ الحجة 1323

بسم الله الرحمن الرحيم

انتقل المشترى (العقار) المذكور اعلاه بالشفعة الشرعية لحسن بن ناصر بن دريهم وابلغه
الدراهم شهد على بلوغها من يد الشافع حسن بن دريهم وقبض منه وتسليمها
بيد عبدالله بن محمد بن مقرن سعد بن محمد بن موسى وكتبه وشهد به محمد
بن فهد بن شويرخ حرر 7 ذي الحجة 1323

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/134 في 1410/8/21هـ.



بسم الله الرحمن الرحيم

مضمونه ان سليمان بن محمد ال براهيم استاجر ارض الرواشد من براهيم
بن عثمان واخيه عبدالله بخمسة آصع كل سنة اذا زرعوها ثم
بعد ذلك اشتراها ابن احمد بن سليمان وولد اخيه زيد من ورثة
براهيم ال عثمان شهد على ذلك سليمان بن براهيم ال عثمان ورشيد بن
احمد ال احمد وفي شهادتهما ان القليب التي حفر سليمان داخلة
في المبيع المسمى بارش الرواشد ولا لعبدالله بن عيسى فيها وجه
من الوجهين لانه ادعى في القليب وابطل دعواه احمد بشهادة
المذكورين وما ثبت ان عبدالله بن عيسى محدث من الدمار في
القليب فيغرمه عبدالله قال ذلك الحاكم بصحة فعله الفقير
الى الله محمد بن ابراهيم بن عجلان وشهد على ذلك الامير عيسى بن احمد ال
غملاس ورشيد بن احمد وسليمان بن ابراهيم الشاهد ابن المذكوران
وكتبه بامره محمد بن حسين بن جبرين جرا ذلك في ربيع اول 1385
وصلى الله على محمد

الحمد لله وحده ثم بعد ذلك الدعا عيسى
ابن عبدالله آل عيسى على زيد ابن عبدالله آل سليمان في الارض الذي اشترا هو
وعمه من ورثة براهيم ابن عثمان حال كونه وكيل للوالديه بالشفعة واقرانهم
عالمين بالبيع حكمت بسقوط شفعتهم لان الشفعة على الفور وعدم
العلم بالثمن ما يمنع طلب الشفعة فاذا من الانسان علم باالبيع ولو
ما علم باالثمن سقطت شفعته اذا لم يشفع وشهد على ذلك
عثمان ابن سعيد ابن هليل ومحمد ابن حسن ابن حسين وبراهيم ابن
خنيفر واملاه الحاكم بصحته الفقير الى الله محمد بن ابراهيم ابن عجلان
وكتبه بامره ابنه عبدالعزيز شاهدا به جرا ذلك في صفر من سنـــــ87ـــة سبع
وثمانين بعد المائتين وصلى الله وسلم على محمد (ختم)

نظام التسجيل العيني للعقار(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 2772/4/ر في 1422/2/11هـ المشتملة على خطاب معالي وزير العدل رقم 49/س في 1419/1/17هـ المرفق به مشروع نظام التسجيل العيني للعقار. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم 62/68 في 1421/12/25هـ. وبعد الاطلاع على المحضرين رقم 176 في 1422/4/13هـ ورقم 417 في 1422/10/16هـ المعدين في هيئة الخبراء. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامى لمجلس الوزراء رقم 63 في 1423/1/25هـ. يقرر: الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار بالصيغة المرفقة. وقد اعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة بهذا. رئيس مجلس الوزراء.

1. يجوز أن تعد منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها في الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها.
تتولى وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية أعمال التسجيل العقاري والتوثيق.
يستند في قيد الوحدات العقارية في السجل العقاري إلى خرائط الأساس الطبوغرافية وخارطة الوحدة العقارية وخارطة المنطقة العقارية.
2. يطبق النظام تدريجيا ويصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية قرارا بتحديد المنطقة أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام.
تجرى أعمال القيد الأول في السجل العقاري تحت إشراف قاض من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.
لا يجوز إصدار أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بناء على طلب ممن يملك حق التصرف في الحقوق المقيدة بها.
يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة.
3. تسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسمى "صك الملكية".
يستمر العمل بنظم تسجيل العقار المعمول بها على العقارات التي يشملها النظام حتى صدور ما يفيد شموله لها.

عام: تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالمصطلحات والعبارات الآتية المعاني المحددة أمام كل منها:

السجل العقاري: مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وماله من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً.

المنطقة العقارية: مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسة أو معالم ثابتة وواضحة.

الخارطة: رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات وطني يبين موقع المنطقة والوحدة أو الوحدات العقارية وحدودها ومعالمها وأرقامها وأطوالها ومساحتها.

خرائط الأساس الطبوغرافية: تمثيل لمساحة معينة من سطح الأرض بما عليها من ظواهر مختلفة، وفق مقياس رسم دقيق يمثل نسبة ثابتة بين الأبعاد الخطية على الخارطة والأبعاد الأصلية المناظرة لها على الطبيعة.

القيد الأول: إدراج الوحدات العقارية في السجل العقاري لأول مرة بحالتها التي هي عليها، وتخصيص صحيفة لكل منها وفقاً لأحكام هذا النظام.

أعمال التحديد والتحرير: الوقوف على طبيعة الوحدة العقارية، وإعداد خارطة لها بمعرفة مهندس أو مساح، يوضح عليها رقمها وبياناتها، وتحرير محضر يذكر فيه ما يدلي به المالك من أقوال وما يؤيدها من مستندات، وأقوال من يدعي لنفسه حقاً عليها، وأقوال الجيران وغيرهم إن لزم الأمر وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض ويتم ذلك تحت إشراف قاض من المحكمة المختصة.

القيود التالية: إدراج التصرفات التي ترد على الوحدة العقارية بعد إتمام القيد الأول في السجل العقاري.

المحكمة المختصة: المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

الحق العقاري: سلطة مباشرة يقرها النظام لشخص أو أكثر على عقار معين، تخوله التصرف فيه والاستئثار بمنافعه.

الحق العيني الأصلي: الحق المستقل بذاته، غير المستند إلى حق آخر يرد على استعمال الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه.

الحق العيني التبعي: حق يتقرر على العقار ضماناً لحق شخصي.

حق الإرتفاق: حق عيني عقاري يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار غيره يملكه شخص آخر.

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/6 التاريخ 1423/2/11 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 42 وتاريخ 1423/2/1 هـ.

من نظام مكافحة التزوير*

مادة 5:
كل موظف ارتكب أثناء وظيفته تزوير بصنع صك أو أي مخطوط لا أصل له أو محرف عن الأصل عن قصد أو بتوقيعه إمضاء أو خاتما أو بصمة إصبع مزورة أو أتلف صكا رسميا أو أوراقا لها قوة الثبوت سواء كان الإتلاف كليا أو جزئيا أو زور شهادة دراسية أو شهادة خدمة حكومية أو أهلية أو أساء التوقيع على بياض اؤتمن عليه ، أو بإثباته وقائع وأقوال كاذبة على أنها وقائع صحيحة وأقوال معترف بها.. أو بتدوينه بيانات وأقوال غير التي صدرت عن أصحابها، أو بتغيير أو تحريف الأوراق الرسمية والسجلات والمستندات بالحك أو الشطب أو بزيادة كلمات أو حذفها وإهمالها قصدا، أو بتغيير الأسماء المدونة في الأوراق الرسمية والسجلات ووضع أسماء غير صحيحة أو غير حقيقية بدلا عنها أو بتغيير الأرقام في الأوراق والسجلات الرسمية بالإضافة أو الحذف أو التحريف عوقب بالسجن من سنة إلى خمس سنوات.

مادة6:
يعاقب الاشخاص العاديون الذين يرتكبون الجرائم المنصوص عليها في المادة السابقة أو الذين يستعملون الوثائق والاوراق المزورة والاوراق المنصوص عليها في المادة السابقة على علم من حقيقتها بالعقوبات المنصوص عليها في المادة المذكورة، وبغرامة مالية من الف الى عشرة آلاف ريال.

مادة 9:
من انتحل اسم أو توقيع احد الاشخاص المذكورين في المادة السابقة لتزوير الوثيقة المصدقة أو حرف أو زور في وثيقة رسمية أو في حفيظة نفوس أو جواز سفر أو رخصة اقامة أو تأشيرة من التأشيرات الرسمية للدخول أو المرور أو الاقامة أو الخروج من المملكة العربية السعودية عوقب بالسجن من ستة اشهر الى سنتين وبغرامة من مائة الف ريال.

* صدر بالمرسوم الملكي رقم 53 في تاريخ 1382/11/5هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 550 في 1382/11/13 هـ

أحكام عامة

المادة الثانية:

ينشأ سجل عقاري تثبت فيه – وفقاً لأحكام هذا النظام – الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.

المادة الثالثة:

يكون للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة، ولا يجوز الطعن في بياناته بعد انتهاء الآجال المحددة للطعن المنصوص عليها في هذا النظام، إلا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها.

المادة الرابعة:

تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام:

1. كل قطعة من الأرض – بما عليها بناء وغراس وغير ذلك – تقع في منطقة عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون لجزء منها من الحقوق أو عليه من الالتزامات ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.
2. قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.
3. المناجم والمحاجر.

المادة الخامسة:

يجوز بقرار من وزير العدل – بعد الاتفاق مع وزير الشئون البلدية والقروية – أن تعد منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها، تفرد لها صحيفة عامة، وذلك في الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها. ويعد لقيد المعاملات والحقوق الخاصة بهذه المناطق فهرس خاص، يرتب وفقاً لأسماء الأشخاص، ويلحق بالصحيفة التي يتعلق بها.

المادة السادسة:

يخصص لكل منطقة سجل عقاري، تفرد فيه صحيفة لكل وحدة عقارية، تقيد بها الحقوق والالتزامات. وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إعداد هذا السجل وتحديد بياناته والوثائق المتعلقة به.

المادة السابعة:

يلحق بكل سجل عقاري فهرس شخصي هجائي تستقي بياناته منه، يخصص فيه لكل مالك صحيفة أو أكثر، تبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها وما قد يطرأ عليها من تعديلات.

المادة الثامنة:

تقيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية على النحو الذي تقره الشريعة الإسلامية. وتوضح اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات قيد تلك الحقوق.

الاختصاصات

المادة التاسعة:

تتولى كل من: وزارة الشئون البلدية والقروية، ووزارة العدل، أعمال التسجيل العقاري والتوثيق وفقاً لما يأتي:

1. تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشئون البلدية والقروية – بحصر الوحدات العقارية، والقيام بالأعمال المساحية، وإعداد الخرائط اللازمة وتحديثها، وتنفيذ نظم معلومات الأراضي. ويصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات اللازمة لذلك.
2. تقوم الإدارة المختصة بالتسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل – بقيد وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها، فإذا كانت الوحدة العقارية واقعة في دائرة اختصاص إدارات متعددة، وجب إجراء القيد في كل منها، ولا يكون للقيد الذي يتم في إحداها أثر إلا بالنسبة للجزء الواقع في دائرة اختصاصها.

المادة العاشرة:

تحفظ في إدارة التسجيل العقاري أصول الصكوك والأحكام التي يتم القيد بموجبها، والسجلات والوثائق الخاصة بالقيد، ويحظر نقلها إلى خارجها. ولا يجوز لغير الجهات القضائية أو من تندبه من أرباب الخبرة وهيئات النظر الإطلاع عليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقار الجهات الحكومية التابعة لها، وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة الخاصة بها.

الخرائط

المادة الحادية عشرة:

يستند في قيد الوحدات العقارية في السجل العقاري إلى الخرائط الآتية:

1. خرائط الأساس الطبوغرافية.
2. خارطة الوحدة العقارية.
3. خارطة المنطقة العقارية.

المادة الثانية عشرة:

يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

المادة الثالثة عشرة:

يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو خرائط مساحية تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها، ويستند في إعدادها إلى خرائط الأساس الطبوغرافية، وخرائط الوحدات العقارية المكونة لها، ولا تعد نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير.

المادة الرابعة عشرة:

يُعطى ذوو الشأن بناءً على طلبهم صوراً من خرائط الوحدات العقارية بعد أداء المقابل المالي المقرر.

القيد الأول

المادة الخامسة عشرة:

يطبق هذا النظام تدريجياً ويصدر وزير العدل – بعد الاتفاق مع وزير الشئون البلدية والقروية – قراراً بتحديد المنطقة أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية.

المادة السادسة عشرة:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول – فور نشر قرار وزير العدل المشار إليه في المادة (15) – قراراً بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بمدة لا تقل عن ستين يوماً، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً إلى الإرشاد عن أملاكهم وبيان حقوقهم وتقديم ما يؤيدها من مستندات في المواعيد والأماكن المحددة لذلك.

المادة السابعة عشرة:

تعد إدارة الأراضي والمساحة، الخرائط اللازمة لأعمال التحديد والتحرير. وتقوم بحصر الوحدات العقارية وتحديد كل وحدة بعلامات ثابتة مملوكة للدولة.

المادة الثامنة عشرة:

على كل جهة تقديم ما لديها من بيانات ومستندات متعلقة بإجراء القيد في السجل العقاري إلى إدارات التسجيل العقاري، وتوثيقها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلبها.

المادة التاسعة عشرة:

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية – أياً كان سبب ذلك – أن يمكن الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد ووضع العلامات اللازمة لذلك.

المادة العشرون:

يقيد في صحيفة الوحدة العقارية رقمها وحدودها وأطوالها ومساحتها والإنشاءات المقامة عليها، واسم المالك أو المالكين لها ومقدار حصصهم فيها، والوحدات العقارية المجاورة لها، وبيان ما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وتاريخ نشأتها، وأصحابها على النحو الذي توضحه اللائحة التنفيذية.

المادة الحادية والعشرون:

إذا وقع تناقض بين صكوك الملكية في شأن وحدة عقارية واحدة تقيد الحقوق باسم من يظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أنه صاحب الحق، ويرفق في صحيفة الوحدة العقارية تقرير بذلك.

المادة الثانية والعشرون:

تجرى أعمال القيد الأول في السجل العقاري تحت إشراف قاض من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ويعاونه في ذلك عدد من المهندسين والمساحين للقيام بأعمال التحديد والتحرير، يصدر بتكليفهم قرار من وزارة الشئون البلدية والقروية، ويكونون تابعين لها فيما يتعلق بالأعمال الفنية والإدارية.

المادة الثالثة والعشرون:

لوزير العدل أن يؤجل لمدة أقصاها ثلاث سنوات أعمال التحديد والتحرير لأي وحدة عقارية بناءً على توصية مسببة من القاضي المشرف على القيد الأول إذا رأى أن المصلحة العامة تقتضي ذلك.

المادة الرابعة والعشرون:

بعد الانتهاء من أعمال التحديد والتحرير، يعد محضر بذلك يوقعه القاضي المشرف على القيد الأول، ويعلن عن بيانات الوحدات العقارية التي تم تحديدها. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن للإطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات الخاصة بهم، وميعاد الاعتراض عليها، كما يوجه إلى كل منهم في الوقت نفسه

إشعاراً يذكر فيه ما أثبت بأسمائهم في جداول التحديد والتحرير من وحدات عقارية وما لها من حقوق وما عليها من التزامات. ويكون الإعلان والإشعار المشار إليهما على الوجه الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة الخامسة والعشرون:

لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان عن انتهائها، ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات.

المادة السادسة والعشرون:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قراراً بتشكيل لجنة للنظر في الاعتراضات المشار إليها في المادة (25)، تتكون من عضو يكلفه القاضي وآخر فني ترشحه وزارة الشئون البلدية والقروية. وتقوم هذه اللجنة بالتحقيق والمعاينة اللازمة، وتعد تقريراً بذلك تحيله إلى القاضي خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وصول الاعتراض إليها، ويصدر القاضي قرار إما ببقاء الحال على ما هو عليه أو بالتصحيح. ويُبلغ ذوو الشأن بهذا القرار.

المادة السابعة والعشرون:

تعرض محاضر التحديد والتحرير التي لم يقدم بشأنها اعتراضات على القاضي المشرف على القيد الأول حسب الأرقام المتسلسلة للوحدات العقارية، فإذا تأكد من صحتها صدق عليها وأمر بقيدها في السجل العقاري، و إلا أمر باستيفاء أوجه النقص وإجراء ما يلزم من تحقيقات، ثم يصدر قراره بالتصديق أو الرفض، وفي الحالة الأخيرة يكون قراره مسبباً.

المادة الثامنة والعشرون:

لكل ذي مصلحة أن يعترض على البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية، وأن يطلب من القاضي المشرف على القيد الأول تغييرها، وذلك خلال سنة من تاريخ القيد في السجل العقاري، ويجوز بقرار من وزير العدل تمديد تلك الفترة لمدة أو مدد إضافية لا تزيد على سنة. ويتبع في نظر الاعتراض والفصل فيه الإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

المادة التاسعة والعشرون:

ينظم القاضي المشرف على القيد الأول بياناً متسلسلاً للعقارات التي قدم بشأنها اعتراضات، ويتم النظر فيها حسب تاريخ تقديم الدعوى أو الطلب. وللقاضي أن يستعين بوزارة الشئون البلدية والقروية في إعداد مذكرة البيانات والملحوظات المتعلقة بذلك قبل النظر في الاعتراض.

المادة الثلاثون:

يوقف أثر القيد الأول فيما يتعلق بالوحدات العقارية محل الاعتراض إلى حين صدور حكم القاضي المشرف على القيد الأول أو قراره بشأنها. وعليه أن يفصل في الاعتراض على وجه السرعة ولو لم يحضر ذوو الشأن بعد التحقق من إبلاغهم بموعد النظر في الاعتراض، على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة الحادية والثلاثون:

لا تسمع الدعاوى والطلبات التي تقدم اعتراضاً على القيد الأول في السجل العقاري أمام أية جهة قضائية بعد انتهاء الآجال المشار إليه في المادتين (28، 34)، إلا وفقاً لحكم المادة الثالثة.

المادة الثانية والثلاثون:

تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول بشأن الطلبات والدعاوى التي أقيمت اعتراضاً على القيد الأول، ويخطر بها أطراف الدعوى، وذوو الطلبات. وتكون تلك الأحكام والقرارات نهائية في الحالتين الآتيتين:

1. إذا كان التغيير المطلوب في بيانات السجل متفقاً عليه بين جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات العقارية.
2. إذا كان التغيير المطلوب لا يمس حق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في السجل العقاري.

المادة الثالثة والثلاثون:

فيما عدا الحالتين المنصوص عليهما في المادة (32)، يجوز لذوي الشأن طلب تمييز الأحكام الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النطق بها.

المادة الرابعة والثلاثون:

يجوز الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة خلال سنتين من تاريخ القيد في السجل إذا ظهرت أدلة أو وثائق جديدة لم يتيسر إبرازها من قبل.

المادة الخامسة والثلاثون:

يحق لمن كان قاصراً أو فاقداً للأهلية وقت القيد في صحائف السجل العقاري أن يطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ بلوغ القاصر، أو سنتين من التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته الشرعية.

القيود التالية للقيد الأول

المادة السادسة والثلاثون:

يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذا الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويدخل في هذه التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والميراث والرهن، ولا يسري أثرها على الغير إلا من تاريخ قيدها.

المادة السابعة والثلاثون:

يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار التي تزيد مدتها على خمس سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها أنفا.

المادة الثامنة والثلاثون:

يجب قيد الحق الثابت بالإرث إذا اشتمل على حقوق عينية عقارية. وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث بشأن حق من هذه الحقوق. ويجوز أن يقتصر قيد هذا الحق على جزء من عقارات التركة، وفي هذه الحالة لا يجوز قيد أي تصرف من الوارث إلا في حدود نصيبه الشرعي.

المادة التاسعة والثلاثون:

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في السجل العقاري، وعلى الدائن للتركة إبلاغ ذوي الشأن بقيام الدين قبل التأشير به ولا يحتج بهذا التأشير إلا من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة (38) فالدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بقيده قبل هذا التأشير.

المادة الأربعون:

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب التأشير بها في السجل العقاري بناءً على طلب المحاكم المختصة بعد قيدها لديها، متى تضمنت هذه الدعاوى طلب إجراء تغيير في بيانات السجل، ولا يتم سماع الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بمضمون هذه الدعاوى.

المادة الحادية والأربعون:

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائياً، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

المادة الثانية والأربعون:

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية المشفوع فيها، ويترتب على ذلك أن حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي مقيد في السجل يكون حجة على من تترتب لهم حقوق عينية بعد إجراء التأشير وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائياً، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

إجراءات القيود التالية للقيد الأول

المادة الثالثة والأربعون:

يقدم طلب القيد إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرة اختصاصها من قبل ذوي الشأن، أو من يمثلهم شرعاً، ويرفق بالطلب صك الملكية والمستندات المؤيدة له، وعلى الإدارة أن تعد دفتراً لليومية تدون فيه طلبات ذوي الشأن وفقاً لساعة وتاريخ تقديمها على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يجوز إجراء القيد إذا تضمنت صحيفة الوحدة العقارية قيوداً تمنع التصرف فيها.

المادة الرابعة والأربعون:

يعد طلب القيد كأن لم يكن إذا لم يقدم صاحب الشأن البيانات والوثائق المؤيدة للطلب اللازمة لإتمامه خلال سنة من تاريخ تقديمه، وتمدد هذه المدة مرة واحدة سنة أخرى إذا قدم قبل انتهاء السنة الأولى بخمسة عشر يوماً طلباً لمد ذلك الأجل.

المادة الخامسة والأربعون:

إذا قدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أكثر من طلب للقيد في شأن وحدة عقارية واحدة وجب بحثها وفقاً لأسبقية إدراجها في دفتر اليومية، وذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة السادسة والأربعون:

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الوثائق أخطر صاحب الشأن بذلك لتلافيه خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار، فإن لم يفعل كان لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً مسبباً برفض الطلب أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال، ويخطر ذوي الشأن بذلك، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا الإخطار.

المادة السابعة والأربعون:

يحق لمن أخطر برفض طلبه أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات – أن يتظلم لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بذلك، فإذا قبل رئيس الإدارة تظلمه أمر بالقيد، أما إذا رفضه فعليه إحالة التظلم إلى المحكمة المختصة للفصل فيه بصفة مستعجلة بحكم غير قابل للتمييز، ويوقف النظر في الطلبات اللاحقة لحين الفصل فيه.

المادة الثامنة والأربعون:

يتم قيد المحررات في السجل العقاري طبقاً للترتيب الوارد في دفتر اليومية، وتاريخ إدراجها في هذا الدفتر.

المادة التاسعة والأربعون:

يحصل مقابل مالي – لا يقل عن مئة ريال ولا يزيد على خمسة آلاف ريال – عن القيود التالية للقيد الأول، وعن استخراج الصكوك البديلة والشهادات والخرائط، وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا المقابل وكيفية تحصيله. ولمجلس الوزراء تعديل هذا المقابل المالي.

التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري

المادة الخمسون:

لا يجوز إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بناءً على طلب ممن يملك حق التصرف في الحقوق المقيدة بها، أو بموجب أحكام قضائية نهائية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة الحادية والخمسون:

تحال الطلبات والمستندات المتعلقة بها التي من شأنها أن تُغير في البيانات المساحية إلى إدارة الأراضي والمساحة، لبحثها وإعادتها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشفوعاً بها نتيجة البحث.

المادة الثانية والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من ذوي الشأن قبل القيد، فإذا كان القيد قد تم فلا يجوز إجراء هذا التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، وعلى رئيس الإدارة تحرير محضر يوضح فيه الخطأ وسببه وكيفية الوقوف عليه والإجراء الذي اتخذ بشأنه.

المادة الثالثة والخمسون:

على الجهة المختصة في البلدية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق برخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن بخصوص الوحدات العقارية المدرجة في السجل العقاري، للتأشير بها أمام كل وحدة عقارية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة الرابعة والخمسون:

يجب على ملاك الوحدات العقارية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بأي تغيير يطرأ على الوحدة العقارية بسبب إنشاء مبان أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ هذا التغيير، ويرفق به شهادة مصدقة من الجهة المختصة، ويتم إجراء تحديث بيانات السجل العقاري بناءً على ذلك.

المادة الخامسة والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً بإضافة أي تغيير مرخص به قائم على الطبيعة، غير مثبت في السجل العقاري.

المادة السادسة والخمسون:

لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادتين (39، 40)، وتأمر المحكمة بالمحو متى كان سند الدين غير ثابت شرعاً، أو متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها لم ترفع إلا لغرض كيدي.

المادة السابعة والخمسون:

يجب على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إخطار كل شخص تغيرت حقوقه أو زالت بقيد أو محو أو تأشير أو تصحيح، وكذلك إخطار إدارة الأراضي والمساحة بالتغييرات التي تطرأ على بيانات السجل العقاري كافة، ويدرج ذلك بالتفصيل في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة الثامنة والخمسون:

إذا ألغي المحو عادت لقيد الحق مرتبته الأصلية في السجل العقاري، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

المادة التاسعة والخمسون:

للمتضررين من القيد في السجل العقاري الرجوع بالتعويض على المتسبب والمستفيد من هذا القيد متى ثبت أنه تم دون وجه حق.

أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات

المادة الستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة بقي حق الإرتفاق مستحقاً لكل جزء منها، على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها، غير أنه إذا كان حق الإرتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء، فلمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

المادة الحادية والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الإرتفاق واقعاً على كل جزء من أجزائها، غير أنه إذا كان حق الإرتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

المادة الثانية والستون:

تخطر إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ملاك الوحدات العقارية المرتفقة والمرتفق بها في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين (60، 61)، وفي حالة الخلاف بين ذوي الشأن يعرض الأمر على المحكمة المختصة.

المادة الثالثة والستون:

تنتهي حقوق الإرتفاق إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد، وعلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق شطبها تلقائياً دون حاجة إلى طلب من المالك.

المادة الرابعة والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، تحملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملاً، ويجوز الاتفاق بين الملاك الجدد وصاحب الحق التبعي على تجزئته بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا جزءاً منه يحدده الاتفاق.

المادة الخامسة والستون:

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة، امتد الحق التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق. أما إذا كانت كل من الوحدتين محملة بحق عيني مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

المادة السادسة والستون:

يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة، ويخصص له صحيفة عقارية في السجل العقاري تلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه.

صكوك الملكية والشهادات

المادة السابعة والستون:

تسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسمى "صك الملكية"، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع – يسلم إلى كل مالك صك ملكية بأسماء جميع الملاك على الشيوع.

المادة الثامنة والستون:

تسلم لذوي الشأن بناءً على طلبهم شهادة بالبيانات المقيدة في السجل العقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.

المادة التاسعة والستون:

لا يجوز تسليم صك ملكية آخر إلا بعد ثبوت تلف الصك الأول أو فقده، ويكون التسليم بعد موافقة رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وبعد سداد المقابل المالي المقرر.

المادة السبعون:

يسلم لذوي الشأن بناءً على طلبهم شهادة بمطابقة صك الملكية للثابت في السجل العقاري، بعد أداء المقابل المالي المقرر.

أحكام انتقالية

المادة الحادية والسبعون:

الدعاوى المشار إليها في المادة (40) المنظورة أمام المحاكم وقت نفاذ هذا النظام والتي لم يؤشر بها لا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد التأشير بها في السجل العقاري. ويمنح المُدعون بها لإجراء هذا التأشير مهلة قدرها ستون يوماً من تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية، فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير تعين عدم سماع الدعوى.

المادة الثانية والسبعون:

يتبع بشأن التعاملات العقارية في أثناء إجراءات القيد الأول الأحكام الآتية:

1. التعاملات التي تجري على الوحدات العقارية التي أعدت لها محاضر تحديد وتحرير ولم يقدم بشأنها طعون، تعرض على القاضي المشرف على القيد الأول لينظر فيها وفقاً للمادة (27) دون التقيد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية.
2. التعاملات التي تجري في أثناء النظر في الطعون على محاضر التحديد والتحرير أمام القاضي المشرف على القيد الأول، يوقف أثرها إلى حين الفصل في تلك الطعون.
3. التعاملات التي تجري فيما بعد الفصل في الطعون المشار إليه فيما سبق، تقدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق للنظر في أمر قيدها وفقاً لأحكام هذا النظام.

الجزاءات

المادة الثالثة والسبعون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف ريال ولا تتجاوز مئة ألف ريال كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية:

1. التوصل بسوء نية إلى قيد عقار بغير اسم مالكه، أو ترتيب حق عيني عليه دون وجه حق.
2. إقامة دعوى كيدية.
3. تغيير علامات تحديد الوحدات العقارية أو إتلافها، مع إلزامه بدفع مصاريف إعادتها إلى وضعها السابق.
4. الإخبار أو الشهادة بحق عيني لا وجود له، أو الامتناع عن الإخبار بوجود حق عيني يعلمه.

المادة الرابعة والسبعون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز عشرة آلاف ريال:

1. كل من تخلف عن الإخطار المنصوص عليه في المادة (54).
2. كل من امتنع عن الحضور أمام القاضي المشرف على القيد الأول لمباشرة إجراءات التحديد والتحرير رغم إعلانه بذلك إعلاناً صحيحاً.
3. كل من قام بعمل من شأنه عرقلة إجراءات التحديد والتحرير.
4. كل من امتنع عن تقديم المستندات الدالة على الملكية.

المادة الخامسة والسبعون:

تتولى النظر في مخالفة أحكام هذا النظام واستيفاء ما تراه من تحقيقات لجان تشكل بقرار من وزير العدل في الأماكن التي يرى أن الحاجة تقتضي تشكيل لجان فيها، وتتكون كل لجنة من ممثل عن كل من وزارة العدل، ووزارة الشئون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية، ويجوز لمن صدر قرار عقوبة بحقه أن يتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

المادة السادسة والسبعون:

يستمر العمل بنظم تسجيل العقار المعمول بها العقارات التي لم يشملها النظام حتى صدور ما يفيد شموله لها وفقاً للمادة (15).

المادة السابعة والسبعون:

يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشئون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية لهذا النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام.

المادة الثامنة والسبعون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

تعريفات

المادة الأولى

يقصد بالمصطلحات والعبارات الآتية المعاني المحددة أمام كل منها:

السجل العقاري: مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعا.

المنطقة العقارية: مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسة أو معالم ثابتة وواضحة.

الخارطة: رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات وطني يبين موقع المنطقة والوحدة أو الوحدات العقارية وحدودها ومعالمها وأرقامها وأطوالها ومساحتها.

خرائط الأساس الطبوغرافية: تمثيل لمساحة معينة من سطح الأرض بما عليها من ظواهر مختلفة، وفق مقياس رسم دقيق يمثل نسبة ثابتة بين الأبعاد الخطية على الخارطة والأبعاد الأصلية المناظرة لها على الطبيعة.

القيد الأول: إدراج الوحدات العقارية في السجل العقاري لأول مرة بحالتها التي هي عليها، وتخصيص صحيفة لكل منها وفقا لأحكام هذا النظام.

أعمال التحديد والتحرير: الوقوف على طبيعة الوحدة العقارية، وإعداد خارطة لها بمعرفة مهندس أو مساح، يوضح عليها رقمها وبياناتها، وتحرير محضر يذكر فيه ما يدلي به المالك من أقوال وما يؤيدها من مستندات، وأقوال من يدعي لنفسه حقا عليها، وأقوال الجيران وغيرهم ان لزم الأمر وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض ويتم ذلك تحت إشراف قاض من المحكمة المختصة.

القيود التالية: إدراج التصرفات التي ترد على الوحدة العقارية بعد إتمام القيد الأول في السجل العقاري.

المحكمة المختصة: المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

الحق العقاري: سلطة مباشرة يقرها النظام لشخص أو أكثر على عقار معين، تخوله التصرف فيه والاستثمار بمنافعه.

الحق العيني الأصلي: الحق المستقل بذاته، غير المستند إلى حق آخر يرد على استعمال الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه.

الحق العيني التبعي: حق يتقرر على العقار ضمانا لحق شخصي.

حق الإرتفاق: حق عيني عقاري يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار غيره يملكه شخص آخر.

1/1 التسجيل العقاري: هو الطريقة التي تجعل من الوحدة العقارية محل الحق أساسا لقيد الحقوق العقارية، بحيث تخصص صحيفة في السجل العقاري لكل وحدة عقارية، توصف فيها الوحدة وصفا دقيقا من حيث موقعها، ومساحتها، وطبيعتها، وتبين فيها الحقوق، والالتزامات الواردة عليها.

أحكام عامة

المادة الثانية:

ينشأ سجل عقاري تثبت فيه – وفقا لأحكام هذا النظام – الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.

1/2 تشكل لجنة برئاسة وكيل وزارة العدل المساعد أو من ينيبه، وعضوين من المختصين في وزارة العدل، وعضوين من المختصين في وزارة الشؤون البلدية والقروية، يكون اجتماعها في وزارة العدل بدعوة من رئيسها حسب الحاجة، وتتولى المهام التالية:

أ. اقتراح المدن والمناطق العقارية التي يبدأ تطبيق النظام فيها والخطط اللازمة لتنفيذه.

ب. تحديد الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها.

ج. إبداء الرأي في المسائل التي تحال إليها من وزير العدل، ووزير الشئون البلدية والقروية فيما يتعلق بنظام التسجيل العيني للعقار.

وللجنة في سبيل تنفيذ المهام الموكلة إليها الاستعانة بمن تراه من الخبراء والجهات الأخرى المختصة.

2/2 يراعى عند تسجيل العقارات المملوكة لغير السعوديين في السجل العقاري ان يتم توثيقها وفقا للأنظمة والتعليمات الخاصة بهم.

المادة الثالثة:

يكون للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة، ولا يجوز الطعن في بياناته بعد الآجال المحددة للطعن المنصوص عليها في هذا النظام، إلا تأسيسا على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها.

1/3 قوة الإثبات المطلقة للسجل لا تمنع من تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري حتى بعد مضي الآجال كما جاء في المادة (52) من هذا النظام.

2/3 يكون نظر الطعون الواردة في هذه المادة من قبل المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها مكان إقامة المدعى عليه، فان لم يكن له محل إقامة مختار أو معتاد كان الاختصاص للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

3/3 لمن يطعن بمخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها ان يتقدم لدى المحكمة ولو لم يثبت ذلك لدى جهة أخرى.

4/3 يتم تقديم ونظر الطعن بالتزوير على بيانات السجل العقاري وفقا لنظام المرافعات الشرعية.

5/3 يرجع في تقدير مخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية إلى القاضي.

6/3 يجب التأشير بدعوى التزوير أو مخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية وفق حكم المادة (40) من هذا النظام.

المادة الرابعة:

تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام:

1. كل قطعة من الأرض – بما عليها من بناء وغراس وغير ذلك – تقع في منطقة عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون ان يفصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، ودون ان يكون لجزء منها من الحقوق أو عليه من الالتزامات ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.
2. قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة، وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.
3. المناجم والمحاجر.

1/4 يشترط لاعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية توفر الشروط التالية:

أ. ان تكون في منطقة عقارية واحدة.

ب. ان تكون مملوكة لشخص أو أكثر على الشيوع سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين.

ج. ألا يفصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص.

د. ألا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

هـ. ألا تقل أبعادها ومساحتها عما ورد في التعليمات المنظمة لذلك.

2/4 تعد قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة وحدة عقارية وفقا لأحكام هذا النظام إذا كانت مملوكة للدولة. ومخصصة للاستعمال العام بمقتضى نظام، أو أمر سام، أو قرار، أو حكم نهائي، ولا يعد في حكم

هذه المادة الطرق والشوارع والممرات ونحوها ويكتفى بذكرها كحدود في الخرائط وصحائف الوحدات العقارية المطلة عليها.

3/4 يقصد بالمناجم الأمكنة التي تحتوي على المواد المعدنية وخاماتها، والعناصر الكيميائية، والأحجار الكريمة، والصخور، والرواسب المعدنية، التي توجد على سطح الأرض أو في باطنها، كما تشمل آبار البترول والغاز.

4/4 يقصد بالمحاجر الأمكنة التي تحتوى على مادة أو أكثر من خامات المحاجر كمواد البناء والرصف، والأحجار الزخرفية، والبلاط، والأحجار الصناعية، ورمال الزجاج، وما يماثلها.

5/4 يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة.

المادة الخامسة:

يجوز بقرار من وزير العدل – بعد الاتفاق مع وزير الشئون البلدية والقروية – ان تعد منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها، تفرد لها صحيفة عامة، وذلك في الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها. ويعد لقيد المعاملات والحقوق الخاصة بهذه المناطق فهرس خاص، يرتب وفقا لأسماء الأشخاص، ويلحق بالصحيفة التي يتعلق بها.

1/5 تحديد الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها يرجع فيه لتقدير اللجنة المذكورة في البند (1/2) من تلقاء نفسها أو بناء على توصية من القاضي المشرف على القيد الأول.

2/5 إذا أمكن تطبيق ضوابط الوحدة العقارية بعد زوال الصعوبات فيجب ان تفرد صحيفة لكل وحدة عقارية.

3/5 الصحيفة العامة هي صحيفة عينية تشتمل على بيانات المنطقة التي اعتبرت وحدة عقارية واحدة ويضاف إليها فهرس خاص يرتب وفقا لأسماء الملاك.

المادة السادسة

يخصص لكل منطقة سجل عقاري، تفرد فيه صحيفة لكل وحدة عقارية، تقيد بها الحقوق والالتزامات. وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إعداد هذا السجل وتحديد بياناته والوثائق المتعلقة به.

1/6 يتألف السجل العقاري لكل منطقة من عدة سجلات وملفات يكمل بعضها بعضا وهي:

أ. سجل الملكية: وهو السجل الأساس الملحق به الصحائف العقارية، ويكون عبارة عن ملف يتم زيادته بحسب الأوضاع ويعطى السجل رقم المنطقة ولو تعدد مع ذكر رقم أول وآخر صحيفة على كعب الملف.

ب. ملف الخرائط المساحية.

ج. سجل محاضر التحديد والتحرير.

د. دفتر اليومية: وهو دفتر يحتوي على عدد من الصفحات المرقمة تدرج فيه طلبات القيد فور تقديمها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.

هـ. ملفات الوحدات العقارية.

2/6 يتم إعطاء كل منطقة من مناطق المملكة رقما متسلسلا مميزا لها، ويعطى لكل مدينة أو محافظة أو مركز داخل كل منطقة رقما متسلسلا مضافا إلى رقم المنطقة، وتقسم – بحسب الأحوال – المدن والمحافظات والمراكز إلى مناطق عقارية يعطى لكل منها رقما متسلسلا مرتبطا برقم المدينة أو المحافظة أو المركز ويكون هذا الرقم رقم سجل المنطقة العقارية.

3/6 تعطى كل وحدة عقارية رقما مميزا طبقا لنظام الترميز المكاني، ويعد هذا الرقم رقم لصحيفتها.

المادة السابعة:

يلحق بكل سجل عقاري فهرس شخصي هجائي تستقى بياناته منه، يخصص فيه لكل مالك صحيفة أو أكثر، تبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها وما قد يطرأ عليها من تعديلات.

1/7 عند انتقال ملكية أي وحدة عقارية يتم نزع صحيفة الفهرس الشخصي الخاصة بمالكها إذا لم يكن في الصحيفة سواها، فان كان في الصحيفة أكثر من وحدة، أو كان التصرف يتناول جزءا من الوحدة، فيتم

التأشير على الوحدة المتنقلة بالإلغاء ويجعل للمالك الجديد صحيفة مستقلة ما لم يكن له صحيفة سابقة، وفي كل الأحوال يعاد ترتيب الفهرس وفقا للترتيب الهجائي الجديد.

2/7 يتم حفظ وإتلاف الفهارس المنزوعة وفقا لنظام حفظ وإتلاف الوثائق.

3/7 يكون الفهرس الشخصي وفق النموذج المعد و يشتمل على البيانات التالية:

أ. اسم المالك رباعيا، ورقم سجله المدني.

ب. أرقام الوحدات العقارية المملوكة له في السجل.

ج. توقيع معد الفهرس.

4/7 ترسل نسخة من هذا الفهرس في نهاية كل عام إلى الجهة المختصة في وزارة العدل ووزارة الشئون البلدية والقروية.

المادة الثامنة:

تقيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية على النحو الذي تقرره الشريعة الإسلامية. وتوضح اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات قيد تلك الحقوق.

1/8 أسباب اكتساب الحقوق العينية ما يلي:

أ. عقود المعاوضات كالبيع ونزع الملكية.

ب. عقود التبرعات كالهبة والوقف والوصية.

ج. عقود التوثيق كالرهن.

د. الإرث.

هـ. الإرتفاق.

و. الإحياء وفقا للأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

ز. الإقطاع.

ح. الشفعة.

2/8 لا يتم قيد الحقوق المذكورة في البند (1/8) في السجل العقاري إلا إذا حصلت وفق الإجراءات الشرعية، والنظامية.

الاختصاصات

المادة التاسعة:

تتولى كل من وزارة الشئون البلدية والقروية، ووزارة العدل، أعمال التسجيل العقاري والتوثيق وفقا لما يأتي:

تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشئون البلدية والقروية بحصر الوحدات العقارية، والقيام بالأعمال المساحية، وإعداد الخرائط اللازمة وتحديثها، وتنفيذ نظم معلومات الأراضي. ويصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات اللازمة لذلك.

تقوم الإدارة المختصة بالتسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل بقيد وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها. فإذا كانت الوحدة العقارية واقعة في دائرة اختصاص إدارات متعددة. وجب إجراء القيد في كل منها، ولا يكون للقيد الذي يتم في إحداها اثر إلا بالنسبة للجزء الواقع في دائرة اختصاصها.

1/9 يتحدد الاختصاص المكاني لكل إدارة من إدارات التسجيل العقاري والتوثيق بموجب قرار من وزير العدل، كما يتحدد الاختصاص المكاني لإدارات المساحة والأراضي بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.

2/9 إذا كانت الوحدة العقارية تابعة لإدارات متعددة فيتم إصدار صحائف عقارية بعدد الإدارات التي تتبعها الوحدة، وتزود كل إدارة بصحيفة منها مع صور مصدقة لكامل الوثائق والأوراق المتعلقة بالوحدة يتم حفظها بملف كل وحدة.

3/9 يحدد في صحيفة الوحدة العقارية التابعة لإدارات متعددة الجزء الواقع تحت اختصاص تلك الإدارة بحدوده وأطواله، بعد قيد كامل الوحدة في تلك الصحيفة.

المادة العاشرة:

تحفظ في إدارة التسجيل العقاري أصول الصكوك والأحكام التي يتم القيد بموجبها، والسجلات والوثائق الخاصة بالقيد، ويحظر نقلها إلى خارجها. ولا يجوز لغير الجهات القضائية أو من تندبه من أرباب الخبرة وهيئات النظر الإطلاع عليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقار الجهات الحكومية التابعة لها. وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة الخاصة بها.

1/10 يتم حفظ أصول الصكوك والأحكام والوثائق التي يتم القيد بموجبها بملف الوحدة العقارية ويكون حفظها حسب الأنظمة المقررة لذلك.

2/10 يتم حفظ الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني في مقار الجهات الحكومية التابعة لها متى تقرر ذلك في الأنظمة الخاصة بها.

3/10 للجهات القضائية – عند الاقتضاء – ان تطلب صورا مصدقة من السجلات والوثائق والصكوك والأحكام.

4/10 لا يتم تسليم ذوي الشأن صورا من الصكوك والأحكام المشار إليها إلا إذا وجدت مصلحة تقتضي ذلك.

5/10 للجهات القضائية وإدارة التسجيل العقاري والتوثيق الإطلاع على أصول الوثائق المتعلقة بالمنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني بعد حفظها في مقارها متى دعت الحاجة لذلك.

الخرائط

المادة الحادية عشرة:

يستند في قيد الوحدات العقارية في السجل العقاري إلى الخرائط الآتية:

1. خرائط الأساس الطبوغرافية.
2. خرائط الوحدة العقارية.
3. خارطة المنطقة العقارية.

1/11 يتم تحديث بيانات نظم معلومات الأراضي بشكل مستمر وفقا للتغييرات التي تطرأ على الوحدة العقارية.

2/11 تقوم إدارة الأراضي والمساحة بإنشاء ورصد نقاط شبكة الضبط الأرضية وتحديد علامات حدود الوحدات العقارية ورصدها وإسقاطها على الخرائط وفقا للتعليمات الفنية الموضوعة لهذا الغرض.

المادة الثانية عشرة:

يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

1/12 تحدد أبعاد ومساحة الوحدة العقارية على الطبيعة بالاستعانة بخرائط الأساس الطبوغرافية، وتميز نقاط الحدود الظاهرة على الخريطة بعد مقارنتها بما هو موجود على الطبيعة، أما نقاط الحدود غير الظاهرة فتستعمل طرق المسح المناسبة في أخذ القياسات اللازمة لتوقيعها على الخرائط.

2/12 يستند في إصدار الخارطة إلى الوثائق والمستندات المقدمة من أصحاب الأملاك، وحالة العقار الذي تم الوقوف عليه، ويتم تحديث الخارطة حسب كل تغيير يجري على الوحدة العقارية بعد تدوين هذا التغيير

في صحيفتها.

3/12 إذا كانت الخارطة لوحدة عقارية تابعة لإدارات متعددة فيتم إيضاح الجزء التابع لكل إدارة في تلك الخارطة.

المادة الثالثة عشرة:

يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو خرائط مساحية تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها. ويستند في إعدادها إلى خرائط الأساس الطبوغرافية وخرائط الوحدات العقارية المكونة لها. ولا تعد نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير.

1/13 لا تعد خرائط الوحدات العقارية نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير وتصديق القاضي المشرف على القيد الأول على محاضرها.

المادة الرابعة عشرة:

يعطى ذوو الشأن بناء على طلبهم صورا من خرائط الوحدات العقارية بعد أداء المقابل المالي المقرر.

1/14 يقصد بذوي الشأن كل من له مصلحة في الحصول على صورة أو أكثر من خارطة الوحدة العقارية.

2/14 يتم تحصيل المقابل المالي حسبما نصت عليه المادة (49) من هذا النظام.

القيد الأول

المادة الخامسة عشرة:

يطبق هذا النظام تدريجيا ويصدر وزير العدل –بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية- قرارا بتحديد المنطقة أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية.

1/15 تحدد المنطقة العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام بمعالم واضحة تميزها عن غيرها.

2/15 يعلن قرار وزير العدل بنشره في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار، فإن لم يكن يصدر فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشارا في منطقة العقار.

3/15 يبلغ قرار وزير العدل إلى القاضي المشرف على القيد الأول فور صدوره.

4/15 يتم الإعلان عن سريان النظام بكافة طرق الإعلان المرئية والمسموعة وفي الأماكن العامة وفي المحاكم والإدارات التي يخصها تطبيق هذا النظام، وتزود جميع الوزارات والمصالح الحكومية، والمحاكم الشرعية بنسخة من قرار التحديد.

5/15 يجب أن يسبق إصدار قرار تحديد المنطقة أو المناطق العقارية تعيين القاضي المشرف على القيد الأول ومعاونيه.

6/15 يستمر العمل بنظام تسجيل العقار المعمول به في المحاكم وكتابات العدل على العقارات التي لم يشملها القرار.

المادة السادسة عشرة:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول –فور نشر قرار وزير العدل المشار إليه في المادة (15)- قرارا بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بمدة لا تقل عن ستين يوما، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا إلى الإرشاد عن أملاكهم وبيان حقوقهم وتقديم ما يؤيدها من مستندات في المواعيد والأماكن المحددة لذلك.

1/16 يصدر القاضي قرار تحديد موعد البدء بأعمال التحديد والتحرير فور نشر قرار وزير العدل واستلامه.

2/16 يكون قرار القاضي وفق نموذج يتضمن البيانات التالية:

أ- رقم وتاريخ قرار وزير العدل.

ب- تحديد المنطقة أو المناطق العقارية ببيان موقعها وحدودها وإرفاق رسم توضيحي لكل منطقة.

ج - تحديد يوم وتاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير على أن لا يتجاوز تسعين يوما من تاريخ قرار الوزير.

د- تحديد مكان استقبال الطلبات.

هـ - دعوة ذوي الشأن من ملاك وأصحاب حقوق لتقديم ما لديهم من مستندات قبل تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير.

3/16 يعلن قرار القاضي بنشره في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار، فإن لم يكن يصدر فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشارا في منطقة العقار وذلك فور صدوره مرة كل أسبوعين لمدة شهرين، وبتعلقه في الأماكن العامة في المنطقة العقارية كالجوامع وفروع الوزارات والمصالح الحكومية وبالوسائل المرئية والمسموعة.

4/16 تزود جميع الوزارات والمؤسسات والمصالح الحكومية والمحاكم الشرعية بنسخة من قرار القاضي.

5/16 يكون تمثيل ذوي الشأن بصكوك مكتملة الإجراءات الشرعية والنظامية ويكتفي بتمثيل الجهات الحكومية بتفويض من صاحب الصلاحية.

6/16 يكون إرشاد ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا عن أملاكهم وحقوقهم بطلب يقدم إلى القاضي المشرف على القيد الأول يرفق به ما يؤيده من مستندات.

7/16 يسلم ذوو الشأن أو من يمثلهم شرعا سندا وفق نموذج يبين فيه رقم الطلب وتاريخه والمستندات المرفقة وتاريخ تقديمها وتوقيع المستلم والختم الرسمي.

8/16 يجعل لكل وحدة عقارية ملف خاص بها يشتمل على ما يلي:

أ - صورة إثبات الشخصية لمالك العقار ولكل من له حق في العقار.

ب - صورة من إثبات الشخصية لمن يمثل ذوي الشأن وصورة من صكوك تمثيلهم.

ج - أصول صكوك التملك وما تفرع عنها.

د - جميع الصكوك والمستندات والأوراق التي تؤيد الحقوق التي للوحدة العقارية أو عليها.

هـ- عنوان مالك الوحدة العقارية وكل من له حق فيها.

و- تحديد محل الإقامة المعتاد أو المختار الذي تتلقى فيه الإخطارات والتبليغات.

ز- كافة الأوراق المتعلقة بالوحدة العقارية من محاضر واعتراضات وقرارات وأحكام ورخص البناء والهدم ونحوها.

المادة السابعة عشرة:

تعد إدارة الأراضي والمساحة الخرائط اللازمة لأعمال التحديد والتحرير وتقوم بحصر الوحدات العقارية وتحديد كل وحدة بعلامات ثابتة مملوكة للدولة.

1/17 تكون العلامات بحجم وطول ولون محدد ويوضع عليها ما يفيد ملكية هذه العلامة للدولة وتوضع في زوايا الوحدة العقارية وإذا كان الحد منحنيا فتوضع علامة على بداية ونهاية الانحناء.

2/17 يعامل كل من تسبب بفقد علامة من علامات الوحدة العقارية أو إتلافها أو تغيير مكانها وفقا لأحكام المادة (73) من هذا النظام.

3/17 تحدد الوحدات العقارية بعلامات في الطبيعة لفصلها عن الوحدات الملاصقة لها وفقا لما يلي:

أ- في الأراضي الزراعية والصحراوية يثبت قرص معدني بكتلة خرسانية وتدفن على عمق مناسب كما تثبت فوقها علامة بارزة (أنبوب أو زاوية) للاستدلال بها على نقاط الحدود.

ب - في الأراضي المبنية يثبت قرص معدني بمسمار صلب في الفواصل بين المباني التي تمثل

الوحدات العقارية.

4/17 يتم ربط إحداثيات كل وحدة عقارية بنقاط مرجع الإسناد المكاني لمعلومات الأراضي بوزارة الشئون البلدية والقروية.

5/17 تكون ملكية الحائط الفاصل بين وحدتين عقاريتين لأحد المتجاورين أو لكليهما معا حسب ما يلي:

أ- إذا كانت هناك صكوك قاطعة يعمل بها ما لم يتفق على خلاف ذلك فيعمل بالاتفاق.

ب- إذا لم يكن هناك اتفاق ولا صكوك فبحسب ما يتضح من حالة البناء في الطبيعة.

6/17 تكون الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءا مشاعا في الأرض والبناء ما لم يتفق على خلاف ذلك.

7/17 تحدد المناجم والمحاجر والمنافع العامة حسب حالتها في الطبيعة ووفقا للمستندات والخرائط المتعلقة بها.

8/17 إذا اختلف موقع الوحدة العقارية المبنية –حسب الوارد في الصك المكتسب القطعية- عن موقعها الموضوع اليد عليه فترفع بيانات الوحدة العقارية على أساس وضع اليد متى كان ثابتا وحدوده ثابتة لا نزاع عليها أما إذا كانت أرض فضاء فترفع على أساس الوارد في الصك.

المادة الثامنة عشرة:

على كل جهة تقديم ما لديهم من بيانات ومستندات متعلقة بإجراء القيد في السجل العقاري إلى إدارات التسجيل العقاري، وتوثيقها خلال ثلاثين يوما من تاريخ طلبها.

1/18 تبدأ مدة الثلاثين يوما المذكورة في المادة من تاريخ استلام الطلب.

المادة التاسعة عشرة:

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية – أيا كان سبب ذلك- أن يمكن الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد ووضع العلامات اللازمة لذلك.

1/19 يقصد بواضع اليد على الوحدة العقارية كل من وضع يده عليها سواء كان مالكا أو غير مالك.

2/19 تجري أعمال التحديد والتحرير بحضور ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا فإن تعذر ذلك فتجري بحضور عمد الأحياء والمجاورين ويذكر ذلك في المحضر وإذا استدعى الأمر دخول الوحدات العقارية فيكون وفق الأنظمة المقررة لذلك.

3/19 على الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية إبراز ما يفيد تكليفهم بهذا العمل لواضع اليد.

4/19 إذا امتنع واضع اليد عن تمكين الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد فللقاضي المشرف على القيد الأول الاستعانة بالجهات الأمنية المختصة في ذلك.

5/19 يعامل الممتنع من تمكين الموظفين وفقا لأحكام المادة (74) من هذا النظام.

المادة العشرون:

يقيد في صحيفة الوحدة العقارية رقمها وحدودها وأطوالها ومساحتها والإنشاءات المقامة عليها واسم المالك أو المالكين لها ومقدار حصصهم فيها، والوحدات العقارية المجاورة لها، وبيان مالها من حقوق وما عليها من التزامات وتاريخ نشأتها، وأصاحبها على النحو الذي توضحه اللائحة التنفيذية.

1/20 يخصص لكل وحدة عقارية صحيفة تسمى صحيفة الوحدة العقارية تتكون من أربعة/أجزاء على أن يحمل كل جزء منها العلامة الأمنية المميزة وذلك وفق النموذج المخصص ويكون رقم الوحدة العقارية هو رقم الصحيفة.

2/20 يعتمد في القياسات والمساحات الإجمالية الوحدة المترية فقط.

3/20 لا يصح التحديد بالحدود المطلقة غير المقيدة والتي لا تفيد في التحديد كأرض فضاء وجبل، وإذا كان الحد طريقا فلابد من توضيحه بالتفصيل من حيث عرضه ونوعه واسمه إن وجد.

4/20 إذا كان المالك شخصا طبيعيا فيقيد في صحيفة الوحدة العقارية اسمه رباعيا مع ذكر رقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعوديا أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي. أما إذا كان المالك شخصا اعتباريا فيقيد اسمه ورقم السجل التجاري وتاريخه بالنسبة للشركات والمؤسسات التجارية.

5/20 تضمن صحيفة الوحدة العقارية –إضافة لما ذكر في هذه المادة الأرقام القديمة للوحدة ورقم المخطط والبلد –إن وجد-، ونوع الوحدة واسم الحي والمحافظة ورقم صك التملك وتاريخه ومصدره، ورقم هاتف كل من له حق وصندوق بريده، ومحل إقامته المعتاد أو المختار وتاريخ إدراج البيانات ووصف كل ما على الوحدة من بناء أو غراس أو غيره.

6/20 تضمن صحيفة الوحدة العقارية صورة مصغرة لخريطة الوحدة العقارية النهائية وتوضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع.

7/20 يعد لاغيا كل كشط أو تعديل أو تكميل على صحيفة الوحدة العقارية حصل من غير من أسند إليه ذلك في النظام.

8/20 يتم تزويد الجهة المختصة في كل من وزارة العدل ووزارة الشئون البلدية والقروية بنسخة مصدقة من كل صحيفة وحدة عقارية صادرة من القاضي عند انتهاء العمل في المنطقة العقارية ويتم حفظها وفقا لأنظمة حفظ الوثائق.

المادة الحادية والعشرون:

إذ وقع تناقض بين صكوك الملكية في شأن وحدة عقارية واحدة تقيد الحقوق باسم من يظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أنه صاحب الحق ويرفق في صحيفة الوحدة العقارية تقرير بذلك.

1/21 إذا تعددت الصكوك على وحدة عقارية واحدة أو جزء منها أثناء إجراء القيد الأول تعين تسجيلها وفقا للترتيب التالي:

أ - واضع اليد على الوحدة العقارية.

ب- صاحب الصك المكتمل للإجراءات الشرعية والنظامية.

ج- تقديم الصك الأسبق تاريخا.

وفي غير ذلك فبحسب ما يقرره القاضي المشرف على القيد الأول

2/21 لمن لم تقيد الوحدة العقارية باسمه –ممن بيده أحد الصكوك المتناقضة- الاعتراض وفق حكم المادة (25) من هذا النظام.

المادة الثانية والعشرون:

تجري أعمال القيد الأول في السجل العقاري تحت إشراف قاض من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويعاونه في ذلك عدد من المهندسين والمساحين للقيام بأعمال التحديد والتحرير يصدر بتكليفهم قرار من وزارة الشئون البلدية والقروية ويكونون تابعين لها فيما يتعلق بالأعمال الفنية والإدارية.

1/22 تجري أعمال القيد الأول في مقر خاص في المحكمة المختصة ويجوز عند الحاجة أن يكون هذا المقر خارجها، ويجوز تعدد مقار القضاة المشرفين على القيد الأول متى دعت الحاجة لذلك، ويتبع القاضي المشرف على القيد الأول رئيس المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.

2/22 يجوز –عند الاقتضاء- تكليف قاض أو أكثر من غير المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها للإشراف على أعمال القيد الأول.

3/22 لا يجوز للقاضي ولا لمعاونيه من المهندسين والمساحين والموظفين مباشرة أي عمل يتصل بالسجل العقاري يخصهم شخصيا أو من تربطهم به من أصحاب الشأن صلة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة.

المادة الثالثة والعشرون:

لوزير العدل أن يؤجل لمدة أقصاها ثلاث سنوات أعمال التحديد والتحرير لأي وحدة عقارية بناء على توصية مسببة من القاضي المشرف على القيد الأول إذا رأى أن المصلحة العامة تقتضي ذلك.

1/23 يجوز تأجيل أعمال التحديد والتحرير لمدة أو مدد متتابعة لا يزيد مجموعها على ثلاث سنوات. ويجب البدء بأعمال التحديد والتحرير فور انتهاء مدة التأجيل.

2/23 تكون التوصية بموجب خطاب يتضمن ذكر الوحدة العقارية الموصى بتأجيل أعمال التحديد والتحرير فيها مع ذكر مدة التأجيل وأسباب ذلك، ويتم حفظ صورة منه في ملف الوحدة العقارية.

3/23 تبلغ إدارة التسجيل العقاري والوثيق والمحاكم العامة بنسخة من قرار وزير العدل الصادر بالتأجيل ويسري على الوحدة العقارية التي أجلت أعمال التحديد والتحرير فيها –خلال فترة التأجيل- حكم المادة (76) كم خذا النظام.

4/23 على القاضي المشرف على القيد الأول أن يعد بيانا بالوحدات العقارية المؤجلة يشير فيه إلى قرار وزير العدل الصادر بالتأجيل وتاريخه وتاريخ انتهاء الأجل.

المادة الرابعة والعشرون:

بعد الانتهاء من أعمال التحديد والتحرير يعد محضر بذلك يوقعه القاضي المشرف على القيد الأول ويعلن عن بيانات الوحدات العقارية التي تم تحديدها ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن للإطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات الخاصة بهم وميعاد الاعتراض عليها كما يوجه إلى كل منهم في الوقت نفسه إشعارا يذكر فيه ما أثبت بأسمائهم في جداول التحديد والتحرير من وحدات عقارية وما لها من حقوق وما عليها من التزامات ويكون الإعلان والإشعار المشار إليهما على الوجه الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

1/24 يعد محضر لكل وحدة عقارية يسمى (محضر التحديد والتحرير) من قبل من باشر أعمال التحديد والتحرير، ويتضمن هذا المحضر وصفا للوحدة العقارية حسب النموذج المخصص لذلك ويشتمل على ما يلي:

أ- رقم المحضر وتاريخه.

ب- رقم قرار القاضي بافتتاح أعمال التحديد والتحرير وتاريخه.

ج- رقم الوحدة العقارية ورقم البلد ورقم المخطط واسم الحي واسم الشارع.

د- حدود الوحدة العقارية وأطوالها ومساحتها وتاريخ المسح العقاري.

هـ - وصف الوحدة العقارية وما عليها من منشآت وأغراس.

و- اسم المالك أو الملاك وأنصبتهم ورقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعوديا أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي ورقم السجل التجاري للمؤسسات والشركات.

ز- ما للوحدة العقارية من حقوق وما عليها من التزامات ومستندات ذلك.

ح- ما يدلي به كل من المالك أو الملاك ومن يدعي لنفسه حقا وأقوال المجاورين وغيرهم إن لزم الأمر.

ط- عناوين الملاك ومن يدعي لنفسه حقا في الوحدة العقارية.

ي- توقيع المهندسين والمساحين والكتاب وذوي الشأن وتوقيع القاضي.

2/24 يعد محضر باختتام أعمال التحديد والتحرير للمنطقة العقارية المعلن عنها، ويتضمن تاريخ البدء بأعمال التحديد والتحرير، وتاريخ الانتهاء منها وأعداد الوحدات العقارية المنتهية والمؤجلة.

3/24 بعد انتهاء أعمال التحديد والتحرير في كل منطقة عقارية يعد جدول وفق النموذج المخصص لذلك ويضمن البيانات التالية:

أ- أرقام الوحدات العقارية التي تم انتهاء أعمال التحديد والتحرير فيها والمؤجلة.

ب- أسماء الملاك.

ج- ما لكل وحدة عقارية من حقوق وما عليها من التزامات.

ويذيل بدعوة ذوي الشأن للإطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات العقارية خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان.

4/24 ينشر جدول التحديد والتحرير المذكور في البند السابق في الصحيفة التي تقع المنطقة العقارية في دائرة اختصاصها ويتم لصقه في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي المشرف على القيد الأول ويعد تاريخ هذا النشر بداية لميعاد الاعتراض على أعمال التحديد والتحرير المذكور في المادة (25) من هذا النظام.

5/24 يكون الإشعار المشار إليه في المادة حسب النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:

أ- اسم المالك.

ب- بيان بالوحدات العقارية المملوكة له وما لها من حقوق وما عليها من التزامات.

ج- تاريخ بداية مدة الاعتراض على هذه البيانات وتاريخ انتهائها.

د- توقيع الكاتب المعد لهذا الإشعار وتوقيع القاضي وختم الإدارة.

ويبلغ هذا الإشعار وفقا لما هو مقرر في نظام المرافعات الشرعية.

المادة الخامسة والعشرون:

لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان عن انتهائها ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات.

1/25 يقدم الاعتراض للقاضي المشرف على القيد الأول حسب النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:

أ- الاسم الكامل للمعترض وسجله المدني، واسم من يمثله إن وجد.

ب- محل الإقامة المعتاد أو المختار.

ج- رقم الوحدة العقارية.

د- موضوع الاعتراض وأسبابه وأسانيده.

هـ- توقيع المعترض أو من يمثله.

ويقيد هذا الطلب برقم مسلسل في سجل خاص يذكر فيه ساعة وتاريخ تقديمه ويسلم المعترض إيصالا بذلك.

2/25 بعد انتهاء المدة المذكورة في المادة يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قرارا باختتام أعمال التجديد والتحرير بصفة نهائية ويلصق هذا القرار في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي وفي المحكمة المختصة ويبلغ لمحاكم المنطقة.

المادة السادسة والعشرون:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قرارا بتشكيل لجنة للنظر في الاعتراضات المشار إليها في المادة (25)، تتكون من عضو يكلفه القاضي وآخر فني ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية. وتقوم هذه اللجنة بالتحقيق والمعاينة اللازمة وتعد تقريرا بذلك تحيله إلى القاضي خلال ثلاثين يوما من تاريخ وصول الاعتراض إليها. ويصدر القاضي قرارا إما ببقاء الحال على ما هو عليه أو بالتصحيح ويبلغ ذوو الشأن بهذا القرار.

1/26 يجب أن يكون أعضاء اللجنة التي يشكلها القاضي للنظر في الاعتراضات ممن لم يسبق القيام بأعمال التحديد والتحرير.

2/26 للجنة إجراء ما تراه مناسبا للنظر في الاعتراضات كالاستعانة بأهل الخبرة واستدعاء ذوي الشأن أو من تراه من غيرهم لأخذ ما لديهم من أقوال.

3/26 يجب أن يتضمن تقرير اللجنة جميع الأعمال التي قامت بها من تحقيق ومعاينة، وأقوال ذوي الشأن مع ذكر رأيها مسببا وفي حالة الاختلاف يدون كل عضو وجهة نظره مسببة.

4/26 للقاضي المشرف على القيد الأول إصدار قراره نحو الاعتراض إذا ظهر له عدم الحاجة إلى إحالته للجنة.

5/26 للقاضي المشرف على القيد الأول إصدار قراره ولو خالف رأي اللجنة ويعد هذا القرار نهائيا ولا يمنع هذا القرار ذوي الشأن من الاعتراض على البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية مرة أخرى وفق أحكام هذا النظام.

6/26 يلحق بملف الوحدة العقارية كافة الأوراق المتعلقة بها من محاضر واعتراضات وقرارات.

المادة السابعة والعشرون:

تعرض محاضر التحديد والتحرير التي لم يقدم بشأنها اعتراضات على القاضي المشرف على القيد الأول حسب الأرقام المتسلسلة للوحدات العقارية، فإذا تأكد من صحتها صدق عليها وأمر بقيدها في السجل العقاري وإلا أمر باستيفاء أوجه النقص وإجراء ما يلزم من تحقيقات ثم يصدر قراره بالتصديق أو الرفض

وفي الحالة الأخيرة يكون قراره مسببا.

1/27 يكون تصديق القاضي المشرف على القيد الأول على محاضر التحديد والتحرير وفق الصيغة التالية:

(الحمد لله وحده وبعد فقد جرى الإطلاع على هذا المحضر وتأكدت من صحته وأنه لا معارضة عليه لذا فقد أمرت بقيد هذه الوحدة العقارية في السجل العقاري) . حرر في / / هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه اسم القاضي وتوقيعه وختمه والختم الرسمي.

2/27 يكون القيد في السجل العقاري بإدراج البيانات الواردة في محضر التحديد والتحرير في صحيفة الوحدة العقارية وتوقيع القاضي عليها وختمها بالختم الرسمي.

3/27 إذا قيدت الوحدة العقارية في السجل العقاري فيسلم لكل مالك صك ملكية وفق حكم المادة (67) من هذا النظام وترسل صحائف جميع الوحدات العقارية والسجلات والوثائق المتعلقة بها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق لحفظها لديها وفق أحكام هذا النظام.

4/27 يكون أمر القاضي باستيفاء النقص وإجراء التحقيقات محررا على محاضر التحديد والتحرير مع بيان النقص المراد استيفاؤه.

المادة الثامنة والعشرون:

لكل ذي مصلحة أن يعترض على البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية وأن يطلب من القاضي المشرف على القيد الأول تغييرها وذلك خلال سنة من تاريخ القيد في السجل العقاري ويجوز بقرار من وزير العدل تمديد تلك الفترة لمدة أو مدد إضافية لا تزيد على سنة. ويتبع في نظر الاعتراض والفصل فيه الإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

1/28 يقصد بذي المصلحة كل من له أو عليه حق عيني على الوحدة العقارية أو لحقه ضرر من جراء القيد.

2/28 تاريخ القيد في السجل العقاري هو تاريخ إدراج البيانات في صحيفة الوحدة العقارية.

3/28 للقاضي المشرف على القيد الأول التوصية بتمديد فترة الاعتراض على البيانات بخطاب موجه لوزير العدل يوضح فيه أسباب التمديد ومدته.

4/28 يكون تقديم الاعتراضات حسب ما ورد في البند رقم (1/25) من هذه اللائحة.

المادة التاسعة والعشرون:

ينظم القاضي المشرف على القيد الأول بيانا متسلسلا للعقارات التي قدم بشأنها اعتراضات، ويتم النظر فيها حسب تاريخ تقديم الدعوى أو الطلب. وللقاضي أن يستعين بوزارة الشؤون البلدية والقروية في إعداد مذكرة البيانات والملحوظات المتعلقة بذلك قبل النظر في الاعتراض.

1/29 يقيد الاعتراض في سجل يعد لذلك يسمى سجل الاعتراضات على البيانات المدرجة في صحيفة الوحدة العقارية ويشتمل على رقم الوحدة العقارية ونوعها واسم المعترض وموضوع الاعتراض، وتاريخ وساعة تقديمه، وموعد الجلسة المحددة لنظر الاعتراض ويسلم للمعترض إيصالا بذلك.

2/29 إذا رأى القاضي الاستعانة بوزارة الشؤون البلدية والقروية فيبعث إليها خطابا متضمنا ما يطلبه من بيانات وتاريخ الجلسة ويرفق صورة من صحيفة الاعتراض.

المادة الثلاثون:

يوقف أثر القيد الأول فيما يتعلق بالوحدات العقارية محل الاعتراض إلى حين صدور حكم القاضي المشرف على القيد الأول أو قراره بشأنها. وعليه أن يفصل في الاعتراض على وجه السرعة ولو لم يحضر ذوو الشأن بعد التحقق من إبلاغهم بموعد النظر في الاعتراض على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

1/30 يكون وقف أثر القيد اعتبارا من تاريخ قيد الاعتراض في سجل الاعتراضات.

2/30 يكون تبليغ ذوي الشأن والفصل في هذه الاعتراضات وفق الإجراءات المتبعة في المحاكم العامة الواردة في نظام المرافعات الشرعية فيما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام.

3/30 يرسل القاضي الحكم أو القرار الصادر منه والمكتسب للقطعية إلى إدارات التسجيل العقاري والتوثيق المختصة لتحديث بيانات الوحدة العقارية وفقا لما ورد في الحكم أو القرار.

4/30 إذا ظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أن الاعتراض من شأنه المساس أو التأثير على وحدات عقارية أخرى مقيدة كان له إيقاف أثر القيد بالنسبة لها وإخطار ذوي الشأن بذلك.

المادة الحادية والثلاثون:

لا تسمع الدعاوى والطلبات التي تقدم اعتراضا على القيد الأول في السجل العقاري أمام أية جهة قضائية بعد انتهاء الآجال المشار إليها في المادتين (28، 34) إلا وفقا لحكم المادة الثالثة.

1/31 يخضع القرار الصادر بعدم سماع الدعوى أو الطلب لتعليمات تمييز الأحكام الواردة في المادة (33) من هذا النظام.

المادة الثانية والثلاثون:

تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول بشأن الطلبات والدعاوى التي أقيمت اعتراضا على القيد الأول، ويخطر بها أطراف الدعوى وذوو الطلبات. وتكون تلك الأحكام والقرارات نهائية في الحالتين الآتيتين:

1. إذا كان التغيير المطلوب في بيانات السجل متفقا عليه بين جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات العقارية.
2. إذا كان التغيير المطلوب لا يمس حق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في السجل العقاري.

1/32 تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول عن طريق إلصاق صورة منها في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي، ويخطر بها أطرف الدعوى وذوو الطلبات وفق إجراءات التبليغ الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

المادة الثالثة والثلاثون:

فيما عدا الحالتين المنصوص عليهما في المادة (32)، يجوز لذوي الشأن طلب تمييز الأحكام الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول خلال ثلاثين يوما من تاريخ النطق بها.

1/33 على القاضي بعد النطق بالحكم إعلام ذوي الشأن بحقهم في طلب التمييز ويدون في ضبط القضية ما يدل على رغبتهم بذلك أو قناعتهم بالحكم، وفي حال غيابهم يدون في الضبط تاريخ تبليغهم بالحكم.

2/33 إذا قرر ذوو الشأن قناعتهم بالحكم عند النطق به فيثبت ذلك في ضبط القضية ويترتب على ذلك سقوط حقهم بطلب التمييز.

3/33 مع مراعاة ما جاء في الفقرة (ب) من البند (3/34) تكون قرارات محكمة التمييز الصادرة بالمصادقة على الحكم نهائية ومانعة من إعادة نظر الموضوع أمام أي جهة قضائية أخرى إلا وفقا لحكم المادة الثالثة.

4/33 إذا تعذر تبليغ الحكم الغيابي لذوي الشأن وفق ما جاء في البند (1/32) من هذه اللائحة فيرفع الحكم إلى محكمة التمييز.

5/33 يخضع طلب التمييز في هذه المادة لأحكام وتعليمات التمييز الواردة في نظام المرافعات الشرعية فيما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام ولائحته.

المادة الرابعة والثلاثون:

يجوز الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة خلال سنتين من تاريخ القيد في السجل إذا ظهرت أدلة أو وثائق جديدة لم يتيسر إبرازها من قبل.

1/34 إذا قررت المحكمة سماع الدعوى فعليها بعد تقييدها أن تجري بشأنها حكم المادة (40) من هذا النظام.

2/34 إذا كانت البيانات المعترض عليها تتعلق بوحدة عقارية تقع في دائرة اختصاص محاكم متعددة فإن نظر الاعتراض يكون من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المساحة الأكبر للوحدة العقارية، وفي حال التساوي يكون المعترض بالخيار في تقديم الاعتراض إلى أي منها.

3/34 يكون الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة وفق حكم هذه المادة في حالتين:

أ- أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد انتهاء مدة الاعتراض المنصوص عليها في المادة (28) من هذا النظام.

ب- أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد صدور حكم نهائي بناء على اعتراض قدم وفق حكم المادة (28) من هذا النظام.

وفي كلتا الحالتين يشترط أن يكون الاعتراض خلال المدة المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة الخامسة والثلاثون:

يحق لمن كان قاصرا أو فاقدا للأهلية وقت القيد في صحائف السجل العقاري أن يطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ بلوغ القاصر، أو سنتين من التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته الشرعية.

1/35 يرجع في تقدير ما يتحقق به بلوغ القاصر، أو استرداد فاقد الأهلية أهليته الشرعية إلى المحكمة.

2/35 لا يكون الحق –المقرر في هذه المادة- حجة على من تلقى بحسن نية حقا عينيا من المالك المقيد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه من المادة (40) من هذا النظام، مع عدم الإخلال بحق القصر وفاقدي الأهلية في المطالبة بالتعويض عما لحقهم من ضرر.

3/35 لا تسمع الدعاوى والطلبات التي تقدم اعتراضا على القيد الأول بعد انتهاء الآجال الواردة في هذه المادة إلا وفقا لحكم المادة (3) من هذا النظام.

القيود التالية للقيد الأول

المادة السادسة والثلاثون:

يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذا الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك ويدخل في هذه التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والميراث والرهن ولا يسري أثرها على الغير إلا من تاريخ قيدها.

1/36 تقيد التصرفات الواردة في المادة والأحكام النهائية المثبتة لذلك في الأقسام المخصصة لكل منها في صحيفة الوحدة العقارية.

2/36 إذا انتقلت ملكية الوحدة العقارية لعدة شركاء على الشيوع أعطي كل شريك رقما متسلسلا في صحيفتها مع ذكر نصيبه في الحقل المخصص لذلك.

3/36 تقيد حقوق الإرتفاق في القسم المخصص لها في صحيفة الوحدة العقارية المرفقة وفي صحيفة الوحدة العقارية المرفق بها.

4/36 يجب أن يذيل كل قيد في صحيفة الوحدة العقارية بتوقيع من قيده وتوقيع الموثق مع ذكر تاريخ القيد.

5/36 إذا كان التصرف في الشقق أو الطوابق أو الدكاكين أو ما في حكمها فتقيد الحقوق في الصحائف التكميلية الملحقة بالصحيفة الأصلية للوحدة العقارية والمنصوص عليها في المادة (66) من هذا النظام مع الإشارة في صحيفة الوحدة العقارية الأصلية إلى التصرف الجديد أو المالك الجديد للشقة أو الطابق محل التصرف.

6/36 تعد إدارات السجل العقاري والتوثيق كشوفا يومية بالقيود والتأشيرات التي تمت في السجل، وترسل صورة منها في نهارية كل أسبوع إلى الجهة المختصة في وزارة العدل وصورة أخرى إلى الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية لتحديث البيانات لديها.

7/36 يقوم الموثق بإبلاغ ذوي الشأن بالحالة الحقيقية للوحدة العقارية محل التصرف وما عليها من حقوق وقيود ويثبت ذلك في المحرر الصادر بالتوثيق.

8/36 إذا وقعت عدة انتقالات على الحق العيني العقاري ولم تقيد فعلى إدارة السجل العقاري أن ترفض تسجيل الانتقال الأخير قبل تسجيل الانتقالات السابقة.

المادة السابعة والثلاثون:

يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار التي تزيد مدتها على خمس سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك ويترتب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها آنفا.

1/37 يجوز بطلب من ذوي الشأن قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار وتقل مدتها عن خمس سنوات.

2/37 يقصد بالسندات التي ترد على منفعة العقار كل وثيقة من شأنها تقرير حق على منفعة العقار لمدة زمنية محددة.

المادة الثامنة والثلاثون:

يجب قيد الحق الثابت بالإرث إذا إشتمل على حقوق عينية عقارية. وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث بشأن حق من هذه الحقوق.

ويجوز أن يقتصر قيد هذا الحق على جزء من عقارات التركة وفي هذه الحالة لا يجوز قيد أي تصرف من الوارث إلا في حدود نصيبه الشرعي.

1/38 تبقى الوحدات العقارية –بعد تقييدها باسم الورثة- محملة بالحقوق المقيدة عليها.

2/38 لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قيد الحق الثابت بالإرث.

المادة التاسعة والثلاثون:

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في السجل العقاري وعلى الدائن للتركة إبلاغ ذوي الشأن بقيام الدين قبل التأشير به ولا يحتج بهذا التأشير إلا من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة (38) فاللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بقيده قبل هذا التأشير.

1/39 المحررات المثبتة للدين التي يؤشر بموجبها هي:

أ- الأحكام النهائية.

ب- صك الوصية إذا تضمن دينا على المورث.

ج- إقرار من يصح إقراره من الورثة بذلك، أما من لا يصح إقراره فلا بد من حكن نهائي.

د- كل وثيقة تثبت دينا عاديا ولها صفة نظامية.

2/39 يجب التأشير بكل دعوى تقام على المورث للمطالبة بدين من الديون العادية ووفق الإجراءات المذكورة في المادة (40) من هذا النظام.

المادة الأربعون:

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب التأشير بها في السجل العقاري بناء على طلب المحاكم المختصة بعد قيدها لديها متى تضمنت هذه الدعاوى طلب إجراء تغيير في بيانات السجل ولا يتم سماع الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بمضمون هذه الدعاوى.

1/40 على المحكمة المختصة فور قيد هذه الدعاوى لديها أن تبعث إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي تقع الوحدة العقارية محل الدعوى في دائرة اختصاصها بطلب التأشير بحصولها تبين فيه رقم الوحدة العقارية محل الدعوى، واسم المدعي والمدعى عليه، وملخص الحق المدعى به ويرفق بهذا الخطاب صورة من صحيفة الدعوى.

2/40 على إدارة التسجيل العقاري والوثيق أن تجري التأثير المطلوب من تاريخ ورود خطاب المحكمة المختصة وتبعث لها بما يفيد حصول التأشير.

3/40 يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تزويده بما يفيد حصول التأثير بهذه الدعاوى.

4/40 يسري حكم هذه المادة على الدعاوى المرفوعة أمام ديوان المظالم أو اللجان المشكلة بموجب الأنظمة والأوامر والقرارات لنظر القضايا الداخلة في اختصاصها.

المادة الحادية والأربعون:

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح نهائيا وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية .

1/41 يجب على المحكمة متى أصبح الحكم نهائيا تزيد إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بنسخة منه ليتم القيد بموجبه.

المادة الثانية والأربعون:

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية المشفوع فيها، ويترتب على ذلك أن حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي مقيد في السجل يكون حجة على من تترتب لهم حقوق عينية بعد إجراء التأشير وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائيا وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

1/42 إذا لم ترفع الدعوى بالرغبة بالشفعة خلال خمسة عشر يوما من التأشير بذلك فلكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير.

إجراءات القيود التالية للقيد الأول

المادة الثالثة والأربعون:

يقدم طلب القيد إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرة اختصاصها من قبل ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا ويرفق بالطلب صك الملكية والمستندات المؤيدة له وعلى الإدارة أن تعد دفترا لليومية تدون فيه طلبات ذوي الشأن وفقا لساعة وتاريخ تقديمها على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية ولا يجوز إجراء القيد إذا تضمنت صحيفة الوحدة العقارية قيودا تمنع التصرف فيها.

1/43 يقدم طلب القيد حسب النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي:

أ- اسم كل طرف رباعيا ورقم السجل المدني إن كان سعوديا، أو إثبات الهوية لغير السعودي.

ب- اسم من يمثلهم شرعا ومستند ذلك.

ج- رقم الوحدة العقارية ومساحتها وموقعها.

د- موضوع طلب القيد.

هـ- محل الإقامة المعتاد أو المختار لطالب القيد.

2/43 يكون دفتر اليومية وفق النموذج المعد لذلك ويتكون من صفحات مرقمة ترقيما متسلسلا تختم كل صفحة منه بختم الإدارة ويبين على غلافه اسم الإدارة ويشتمل ما يلي:

أ- أرقام متسلسلة للطلبات.

ب- ساعة وتاريخ تقديم الطلب.

ج- الاسم الرباعي لصاحب الطلب ورقم هويته.

د- رقم الوحدة العقارية.

هـ- موضوع طلب القيد.

و- المكتب الذي أحيل إليه الطلب.

ز- ملحوظات.

3/43 يسلم طالب القيد إيصالا بما تم استلامه منه ويضمن ساعة وتاريخ تقديم طلبه طبقا لقيده في دفتر اليومية.

4/43 في حال عدول طالب القيد عن طلبه يحرر محضر بذلك وفق النموذج المعد لذلك يوقع من صاحب الطلب ورئيس الإدارة أو من ينيبه ويختم بختم الإدارة ويؤشر بموجبه في دفتر اليومية.

5/43 مع عدم الإخلال بما جاء في هذه المادة يرجع في تحديد المستندات المؤيدة للطبل الواجب إرفاقها به إلى مجري القيد.

6/43 لا يجوز إجراء أي كشط أو محو أو شطب في دفتر اليومية وإذا اقتضت الضرورة تصحيح خطأ مادي وقع ممن يكون الدفتر في عهدته وجب اعتماد هذا التصحيح من رئيس الإدارة.

7/43 يقفل دفتر اليومية بنهاية دوام كل يوم ويتم توقيع هذا الإقفال من رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أو من ينيبه.

8/43 القيود التي تمنع التصرف هي كل قيد يمنع وجوده إجراء أي تصرف في هذه الصحيفة كالحجز.

9/43 إذا كان التصرف المراد قيده يحتاج إلى توثيق فيتم توثقه في إدارة السجل العقاري والتوثيق وفق إجراءات توثيق يصدرها وزير العدل.

المادة الرابعة والأربعون:

يعد طلب القيد كأن لم يكن إذا لم يقدم صاحب الشأن البيانات والوثائق المؤيدة للطلب اللازمة لإتمامه خلال سنة من تاريخ تقديمه وتمدد هذه المدة مرة واحدة سنة أخرى إذا قدم قبل انتهاء السنة الأولى بخمسة عشر يوما طلبا لمد ذلك الأجل.

1/44 يقدم طلب التمديد إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ويذكر في طلب التمديد رقم طلب القيد وتاريخه وصفة طالب التمديد وفق النموذج المعد.

2/44 يصدر رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قرارا بالتمديد ويؤشر في دفتر اليومية بموجبه.

3/44 في حالة انتهاء المدة المذكورة في المادة قبل تقديم البيانات والوثائق المؤيدة للطلب يشطب الطلب من دفتر اليومية ويوقع عليه من رئيس الإدارة أو من يكلفه بذلك.

4/44 إذا قدم أكثر من طلب للقيد بشأن وحدة عقارية واحدة فيعامل الطلب الأسبق الذي لم تقدم البيانات والوثائق المؤيدة له وفق حكم المادة (46) من هذا النظام.

5/44 على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تضمن الإيصال المشار إليه في البند (3/43) من هذه اللائحة، والمعطى لصاحب الطلب المذكور في هذه المادة ما يفيد أنه في حالة إذا ما قدم طلب آخر للقيد بشأن هذه الوحدة العقارية فعليه تقديم كافة البيانات والوثائق المؤيدة لطلبه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بذلك.

المادة الخامسة والأربعون:

إذا قدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أكثر من طلب للقيد في شأن وحدة عقارية واحدة وجب بحثها وفقا لأسبقية إدراجها في دفتر اليومية، وذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

1/45 يكون بحث الطلبات وفق الأسبقية في حالة ما إذا كان بينها تعارض أو ارتباط يمنع تقديم أحدها على الآخر.

المادة السادسة والأربعون:

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الوثائق أخطر صاحب الشأن بذلك لتلافيه خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار، فإن لم يفعل ذلك كان لرئيس إدارة التسجيل العقاري و التوثيق أن يصدر قرارا مسببا برفض الطلب أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال، ويخطر ذوي الشأن بذلك، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوما من تاريخ هذا الإخطار.

1/46 يكون الإخطار وفق النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي:

أ- اسم المراد إخطاره.

ب- رقم طلب القيد.

ج- ذكر النقص أو العيب في البيانات أو الوثائق.

د- المدة المحددة نظاما لاستكمال البيانات أو الوثائق.

هـ- توقيع المستلم .

و- توقيع المحضر وساعة وتاريخ التبليغ.

2/46 يؤشر بحصول الإخطار في دفتر اليومية.

3/46 يكون القرار وفق النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي:

أ- رقم الطلب وتاريخه واسم صاحبه.

ب- رقم الإخطار المذكور في البند (1/46) وتاريخه.

ج- رقم الوحدة العقارية.

د- الأسباب التي بني عليها القرار.

هـ- اسم مصدر القرار وتوقيعه وختمه والختم الرسمي.

4/46 يتم تبليغ الإخطار والقرار وفق أحكام التبليغ الواردة في نظام المرافعات.

5/46 إذا تعدد الموثقون في الإدارة الواحدة فيصدر القرار المشار إليه في البند السابق (3/46) من رئيس الإدارة بناء على توصية من الموثق المختص.

6/46 تبدأ مدة الخمسة عشر يوما التي ينظر بعدها في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته من تاريخ استلام صاحب الشأن نسخة القرار.

المادة السابعة والأربعون:

يحق لمن أخطر برفض طلبه أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات أن يتظلم لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بذلك، فإذا قبل رئيس الإدارة تظلمه أمر بالقيد أما إذا رفضه فعليه إحالة التظلم إلى المحكمة المختصة للفصل فيه بصفة مستعجلة بحكم غير قابل للتمييز ويوقف النظر في الطلبات اللاحقة لحين الفصل فيه.

1/47 إذا أخطر ذوو الشأن بالقرار وفق البند (4/46) ولم يتقدموا بالتظلم خلال خمسة عشر يوما فيعد القرار نهائيا.

2/47 يكون قبول رئيس الإدارة للتظلم أو رفضه بالتأثير على القرار بذلك، وفي حالة تعدد الموثقين في الإدارة الواحدة فلا بد من توصية الموثق المختص بالقبول أو الرفض.

3/47 يجب أن يتضمن التظلم رقم القرار وتاريخه وأسباب التظلم توقيع المتظلم.

4/47 إذا رفض التظلم فيؤشر بذلك في دفتر اليومية ثم يحال إلى المحكمة المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ رفض التظلم.

5/47 يتم النظر في هذا التظلم وفق أحكام القضاء المستعجل الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

المادة الثامنة والأربعون:

يتم قيد المحررات في السجل العقاري طبقا للترتيب الوارد في دفتر اليومية، وتاريخ إدراجها في هذا الدفتر.

1/48 المحررات التي تقبل لإجراء القيد في السجل العقاري:

أ- في حالة التراضي: عقد موثق.

ب- في حالة الإرث: المستندات المثبتة لحق الإرث.

ج- في الوصية: محرر الوصية.

د- في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة: قرار نزع الملكية.

هـ- في حالة التنفيذ الجبري: حكم مرسى المزاد.

و- في الأحكام: حكم نهائي.

ز- في غير هذه الحالات حسب طلب صاحب الصلاحية.

2/48 تحفظ المحررات التي قيدت بالسجل في ملفات الوحدات العقارية الخاصة بها.

3/48 لا يجوز قيد المحررات خلافا لما ورد في هذه المادة إلا بناء على قرار مسبب وفق أحكام المادة (46) من هذا النظام.

4/48 يؤرخ القيد في السجل العقاري بتاريخ إدراج المحرر في دفتر اليومية.

المادة التاسعة والأربعون:

يحصل مقابل مالي –لا يقل عن مائة ريال ولا يزيد على خمسة آلاف ريال- عن القيود التالية للقيد الأول وعن استخراج الصكوك البديلة والشهادات والخرائط وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا المقابل وكيفية تحصيله ولمجلس الوزراء تعديل هذا المقابل المالي.

1/49 يتم تحصيل المقابل المالي في إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بموجب إيصالات تعد لهذا الغرض بحيث يكون المقابل المالي للقيود التالية للقيد الأول واستخراج الصكوك البديلة والشهادات إيرادا لصالح وزارة العدل بينما يكون المقابل المالي المخصص للخرائط إيرادا لصالح وزارة الشئون البلدية والقروية.

2/49 لا يتم قيد طلب في دفتر اليومية إلا بعد التحقق من تحصيل المقابل المالي من طالب القيد.

3/49 يتم تحصيل المقابل المالي وفق الضوابط التالية:

أ- نسبة 1000/1 قيمة العقار على أن لا تقل عن مائة ولا تزيد على خمسة آلاف وذلك في حالة البيع.

ب- مبلغ خمسمائة ريال عن قيد حق الرهن أو تجديده أو فكه والقسمة العقارية.

ج- مبلغ مائتي ريال عن قيد عقد الإيجار.

د- مبلغ مائة ريال عن كل إجراء أو تصرف يقيد في السجل غير ما ذكر في الفقرات السابقة وعن كل صورة خريطة أو صك أو شهادة بيانات.

4/49 لا يسترجع أي مبلغ تم تحصيله وفق أحكام هذا النظام إلا بناء على الأنظمة المقررة لذلك.

5/49 يتم تحصيل المقابل المالي من مقدم طلب القيد ولو كان جهة حكومية.

التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري

المادة الخمسون:

لا يجوز إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بناء على طلب ممن يملك حق التصرف في الحقوق المقيدة بها، أو بموجب أحكام قضائية نهائية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

1/50 يقصد بالأحكام النهائية الواردة في هذه المادة ما يلي:

أ- الأحكام في الدعاوى اليسيرة التي لا تخضع للتمييز.

ب- الأحكام التي قنع بها المحكوم عليه.

ج- الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها.

د- الأحكام التي صدرت أو صدقت من محكمة التمييز.

2/50 يجب أن يضمن طلب التغيير في بيانات السجل العقاري الوثائق والمستندات المؤيدة لهذا الطلب.

3/50 تقوم إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد إجراء التغيير بمطالبة من بيده صورة من صحيفة الوحدة العقارية بإعادتها لإعطائه بدلا عنها وفقا للتغييرات التي طرأت على بيانات الوحدة العقارية.

المادة الحادية والخمسون:

تحال الطلبات والمستندات المتعلقة بها التي من شأنها أن تغير في البيانات المساحية إلى إدارة الأراضي والمساحة لبحثها وإعادتها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشفوعا بها نتيجة البحث.

1/51 يتم إحالة الطلبات والمستندات المتعلقة بها فور استلامها بخطاب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إلى إدارة الأراضي والمساحة والتي عليها بعث النتيجة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلام الطلب المحال إليها.

2/51 لإدارة الأراضي والمساحة استدعاء من تراه من أصحاب الشأن واتخاذ ما تراه نحو النظر في الطلبات.

3/51 تعد إدارة الأراضي والمساحة استمارة تغيير البيانات تشتمل على ما يلي:

أ- رقم الوحدة العقارية وموقعها.

ب- رقم الطلب وتاريخه.

ج- بيانات الوحدة بعد إجراء التغيير.

4/51 إذا نتج عن التصرف محل الطلب تجزئة الوحدة العقارية فيحدد كل جزء بعلامات في الطبيعة.

المادة الثانية والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من ذوي الشأن قبل القيد فإذا كان القيد قد تم فلا يجوز إجراء هذا التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية وعلى رئيس الإدارة تحرير محضر يوضح فيه الخطأ وسببه وكيفية الوقوف عليه والإجراء الذي اتخذ بشأنه.

1/52 يقصد بالأخطاء المادية البحتة السهو أو الأغلاط الكتابية والحسابية.

2/52 يقدم طلب التصحيح من ذوي الشأن لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشتملا على ما يلي:

أ- اسم مقدم الطلب ورقم إثباته الشخصي أو من يمثله ومستند التمثيل.

ب- رقم صحيفة الوحدة العقارية.

ج- الخطأ المراد تصحيحه ومستنده.

د- توقيع مقدم الطلب أو من يمثله.

3/52 لا يتم تصحيح الأخطاء المادية بعد القيد إلا إذا تحقق تبليغ ذوي الشأن حسب طرق التبليغ المقررة في نظام المرافعات.

4/52 تصحح الأخطاء المادية بشطبها بخط مستقيم يمكن معه قراءة ما شطب عليه ويذكر التصحيح في الهامش.

5/52 يعد محضر بالتصحيح –يرفق بملف الوحدة العقارية- يشتمل على ما يلي:

أ- رقم المحضر وتاريخه.

ب- رقم صحيفة الوحدة العقارية.

ج- ذكر الخطأ الوارد بالصحيفة وسببه وكيفية الوقوف عليه.

د- الإجراء الذي تم اتخاذه ومستنده.

هـ- توقيع الكاتب ورئيس الإدارة وختم الإدارة.

المادة الثالثة والخمسون:

على الجهة المختصة في البلدية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق برخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن بخصوص الوحدات العقارية المدرجة في السجل العقاري للتأشير بها أمام كل وحدة عقارية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

1/53 على الجهة المختصة في البلدية في نهاية كل شهر أن تبعث صورا من رخص البناء أو الهدم الصادرة منها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق المختصة.

2/53 يكون التأشير بالرخصة بتدوين رقمها وتاريخها ونوعها في الحقول المخصصة لذلك في صحيفة الوحدة العقارية.

3/53 تضم صورة رخصة البناء أو الهدم بملف الوحدة العقارية بعد التأشير بموجبها في صحيفة الوحدة العقارية.

المادة الرابعة والخمسون:

يجب على ملاك الوحدات العقارية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بأي تغيير يطرأ على الوحدة العقارية بسبب إنشاء مباني أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ هذا التغيير ويرفق به شهادة مصدقة من الجهة المختصة ويتم إجراء تحديث بيانات السجل العقاري بناء على ذلك.

1/54 يكون الإعلام المقدم من مالك الوحدة العقارية متضمنا ما يلي:

أ- رقم صحيفة الوحدة العقارية.

ب- التغييرات الحادثة على الوحدة العقارية من واقع الرخصة وتاريخ إتمامها.

ج- رقم وتاريخ الشهادة المصدقة من الجهة المختصة.

2/54 إذا تم الإخطار بعد مضي المدة فيتم إلحاق التغييرات بصحيفة الوحدة العقارية ويطبق بحق من تخلف عن الإخطار ما قررته المادة الرابعة والسبعون من هذا النظام.

3/54 يتم الإخطار خلال تسعين يوما من تاريخ إمام التغيير الحاصل على الوحدة العقارية.

المادة الخامسة والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قرارا بإضافة أي تغيير مرخص به قائم على الطبيعة غير مثبت في السجل العقاري.

1/55 يكون القرار وفق النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:

أ- رقم الوحدة العقارية.

ب- رقم الرخصة وتاريخها.

ج- التغيير الوارد على الوحدة وكيفية العلم به.

ويؤشر بموجبه في الحقل الخاص بذلك في صحيفة الوحدة العقارية.

المادة السادسة والخمسون:

لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادتين (39، 40)، وتأمر المحكمة بالمحو متى كان سند الدين غير ثابت شرعا أو متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها لم ترفع إلا لغرض كيدي.

1/56 يكون نظر الطلب بمحو التأشير وفق أحكام القضاء المستعجل الواردة في نظام المرافعات وعلى القاضي تضمين القرار الأمر بالنفاذ المعجل.

2/56 إذا كان التأشير بموجب المادة (39) من هذا النظام فيكون طلب محوه من قبل المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.

3/56 النظر في طلب محو التأشير المشار إليه في المادة (40) من هذا النظام من اختصاص المحكمة التي أمرت به وينظر وفق أحكام الطلبات العارضة الواردة في نظام المرافعات.

المادة السابعة والخمسون:

يجب على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إخطار كل شخص تغيرت حقوقه أو زالت بقيد أو محو أو تأشير أو تصحيح وكذلك إخطار إدارة الأراضي والمساحة بالتغييرات التي تطرأ على بيانات السجل العقاري كافة ويدرج ذلك بالتفصيل في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

1/57 يتم إخطار كل من تغيرت حقوقه أو زالت بخطاب يسلم له أو يرسل إلى عنوانه مع إشعار بالتسلم

يتضمن التغييرات التي طرأت على الوحدة العقارية.

2/57 يجب أن يتم الإخطار والإدراج الواردان في هذه المادة فور حصول التغيير.

3/57 يدرج في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل بيانات التغيير التي تم إدراجها في صحيفة الوحدة العقارية في الموضع المخصص لذلك ويوقع عليها من قبل رئيس الإدارة ويختم بختم الإدارة الرسمي.

4/57 لرئيس الإدارة اتخاذ الإجراءات النظامية لإحضار الممتنع عن تسليم صكوك الملكية والشهادات المستخرجة لإدراج التغييرات عليها.

المادة الثامنة والخمسون:

إذا ألغي المحو عادت لقيد الحق مرتبته الأصلية في السجل العقاري ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

1/58 المحو المشار إليه في هذه المادة هو محو قيد الحق التبعي وليس محو التأشير المشار غليه في المادتين (39) و (40) من هذا النظام.

2/58 محو القيد المذكور في هذه المادة لا يتم إلا وفقا للمادة (50) من هذا النظام.

المادة التاسعة والخمسون:

للمتضررين من القيد في السجل العقاري الرجوع بالتعويض على المتسبب والمستفيد من هذا القيد متى ثبت أنه تم دون وجه حق.

1/59 تخضع المطالبة بالتعويض للاختصاصين النوعي والمكاني حسب ما جاء في نظام المرافعات الشرعية.

أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات

المادة الستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة بقي حق الإرتفاق مستحقا لكل جزء منها على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها غير أنه إذا كان حق الإرتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءا من هذه الأجزاء فلمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

1/60 يقصد بتجزئة الوحدة العقارية تقسيمها إلى وحدات أصغر نتيجة تصرف في جزء مفرز منها ببيع أو نحوه أو بانتهاء حالة الشيوع فيها بقسمتها أو بشق طريق فيها أو غير ذلك.

2/60 يجوز تجزئة الوحدة العقارية إلى عدة وحدات بطلب من المالك وذلك وفقا لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

3/60 يتم تجزئة الوحدة العقارية المخصصة لأغراض زراعية وفقا للضوابط المقررة بشأنها.

4/60 في حالة تجزئة أو دمج الوحدات العقارية يتم إعطاء كل وحدة عقارية جديدة رقما مميزا وفقا لما يقضي به البند (3/6) من هذه اللائحة.

5/60 تنقل قيود حقوق الإرتفاق إلى صحائف الوحدات الجديدة فإن وقع خلاف بين ذوي الشأن فيوقف قيد حقوق الإرتفاق ويعرض الأمر على المحكمة المختصة للفصل فيه حسبما تقضي به المادة (62) من هذا النظام.

6/60 لمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال حق الإرتفاق ولو بعد قيده في صحائف الوحدات الجديدة متى ما ظهر أنه يزيد في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها أو كان حق الإرتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءا من هذه الأجزاء.

المادة الحادية والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الإرتفاق واقعا على كل جزء من أجزائها غير أنه إذا كان حق الإرتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك كل جزء منها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

1/61 إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها فتنقل حقوق الإرتفاق الواقعة عليها إلى صحائف الوحدات العقارية الجديدة فإن كان هذا الحق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك هذا الجزء أن يطلب من المحكمة المختصة عدم نقل هذا الحق أو شطبه بعد قيده.

2/61 يجوز باتفاق ذوي الشأن أن يقتصر قيد حقوق الإرتفاق على بعض صحائف الوحدات الجديدة.

المادة الثانية والستون:

تخطر إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ملاك الوحدات العقارية المرتفقة والمرتفق بها في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين (60، 61)، وفي حالة الخلاف بين ذوي الشأن يعرض على المحكمة المختصة.

1/62 يتولى الموثق الذي يجري التجزئة الإخطار المذكور في هذه المادة وفق النموذج المخصص لذلك على أن يشتمل على البيانات التالية:

أ- اسم مالك الوحدة العقارية المراد إخطاره.

ب- رقم الوحدة العقارية المجزأة وأرقام الوحدات الجديدة.

ج- الإعلام بحقه في طلب زوال حق الإرتفاق وتحديد المحكمة المختصة في النظر بهذا الطلب.

2/62 إذ وقع خلاف بين ذوي الشأن فيدون محضر بذلك من قبل الموثق مع توقيع ذوي الشأن عليه يؤشر بموجبه في صحائف الوحدات الجديدة ويعرض على المحكمة المختصة للفصل فيه.

المادة الثالثة والستون:

تنتهي حقوق الإرتفاق إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد وعلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق شطبها تلقائيا دون حاجة إلى طلب من المالك.

1/63 يتم شطب حقوق الإرتفاق المذكورة في المادة من صحيفة الوحدة العقارية المرتفقة ومن صحيفة الوحدة العقارية المرتفق بها.

2/63 تقود حقوق الإرتفاق متى ما أصبحت الوحدة العقارية المرتفقة والوحدة العقارية المرتفق بها في يد مالكين مختلفين.

المادة الرابعة والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر تحملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملا ويجوز الاتفاق بين الملاك الجدد وصاحب الحق التبعي على تجزئته بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا جزءا منه يحدده الاتفاق.

1/64 ينقل قيد الحقوق العينية التبعية على صحائف الوحدات العقارية الجديدة الناتجة عن التجزئة فإن حصل اتفاق على تجزئة الحق التبعي على الوحدات العقارية الجديدة فيدون في صحيفة الوحدة الجديدة ما اتفق على تحمل الوحدة العقارية له.

2/64 يدون الموثق محضرا بالاتفاق المذكور في المادة يوقع عليه الملاك الجدد وصاحب الحق التبعي والموثق وترفق صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.

المادة الخامسة والستون:

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة امتد الحق التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق أما إذا كانت كل من الوحدتين محملة بحق عيني مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

1/65 يقصد بالإدماج ضم وحدتين عقاريتين أو أكثر متجاورة ومملوكة لذات المالك بحيث يتكون منها وحدة عقارية واحدة تنشأ لها صحيفة جديدة.

2/65 ينقل قيد الحقوق العينية التبعية على صحيفة الوحدة العقارية الجديدة الناتجة عن الإدماج.

3/65 يدون محضر بموافقة أصحاب الحقوق على الإدماج يوقعه المالك وأصحاب الحقوق والموثق وترفق صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.

المادة السادسة والستون:

يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة ويخصص له صحيفة عقارية في السجل العقاري تلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه.

1/66 تكون الصحيفة التكميلية وفق النموذج المخصص لذلك على أن تشتمل على الحقول التالية:

أ- الملاك.

ب- أسباب اكتساب الملكية.

ج- الحقوق العينية الأصلية.

د- الحقوق العينية التبعية.

هـ- المساحة.

2/66 تعطى كل صحيفة من الصحائف التكميلية رقما متسلسلا منسوبا إلى رقم الصحيفة الأصلية وتضم إليها وتعد الصحيفة التكميلية صك الملكية للشقة أو الطابق.

3/66 تقيد كافة الحقوق في الصحائف التكميلية الملحقة بالصحيفة العينية المخصصة للعقار مع الإشارة في صحيفة العقار الأصلية على التصرف الجديد أو المالك الجديد للشقة أو الطابق محل التصرف.

صكوك الملكية والشهادات

المادة السابعة والستون:

تسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسمى (صك الملكية)، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع يسلم إلى كل مالك صك ملكية بأسماء جميع الملاك على الشيوع.

1/67 تقوم إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوضع سجل خاص لتسليم صكوك الملكية يوقع فيه صاحب الصك إقرارا بالاستلام ويؤشر بموجبه في صحيفة الوحدة العقارية.

2/67 يصدق صك الملكية من رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بختم خاص يشتمل على اسم الإدارة وتاريخ التصديق.

3/67 إذا كان مالك الوحدة العقارية شخصية اعتبارية فيتم تسليم الصك لمن يخوله نظامها بذلك.

إذا كانت الوحدة العقارية من أملاك الدولة فيسلم الصك للجهة المسئولة عنها وصورة منه للجهة المختصة.

المادة الثامنة والستون:

تسلم لذوي الشأن بناء على طلبهم شهادة بالبيانات المقيدة في السجل العقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.

1/68 تسلم شهادة البيانات بناء على طلب من ذوي الشأن يقدم إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق يبين فيه البيانات المطلوبة والغرض الذي من أجله طلبت الشهادة ويوقع عليه من مقدمه.

2/68 يتم تحرير شهادة البيانات من قبل الموظف المختص وتصدق من قبل رئيس الإدارة وتكون وفق النموذج المخصص لذلك وتشتمل على ما يلي:

أ- رقم الوحدة العقارية.

ب- البيانات المطلوبة على أن لا تشتمل على اسم المالك أو عنوانه.

ج- توقيع الموظف ورئيس الإدارة.

المادة التاسعة والستون:

لا يجوز تسليم صك ملكية آخر إلا بعد ثبوت تلف الصك الأول أو فقده ويكون التسليم بعد موافقة رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وبعد سداد المقابل المالي المقرر.

1/69 إضافة لما ورد في المادة من ضوابط يتم تسليم صك ملكية آخر وفق ما يلي:

أ- أن يتقدم صاحب الشأن بطلب صك آخر ويضمن طلبه أسباب فقد الصك السابق أو تلفه.

ب- التأشير بصحيفة الوحدة العقارية باستخراج صك آخر.

2/69 لا يشترط لإعطاء صك ملكية آخر بدل الصك المفقود أو التالف الإعلان عن ذلك.

3/69 يتم سحب النسخة التالفة في حال استلام البديل ويحفظ في ملف الوحدة العقارية ويطبق بشأنها نظام حفظ الوثائق.

المادة السبعون:

يسلم لذوي الشأن بناء على طلبهم شهادة بمطابقة صك الملكية للثابت في السجل العقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.

1/70 تكون شهادة المطابقة بالختم على صك الملكية بختم يتضمن الصيغة التالية (يطابق هذا الصك الثابت في السجل العقاري)، ويدون تاريخ الختم ويوقع عليه الموظف المختص ورئيس الإدارة.

أحكام انتقالية

المادة الحادية والسبعون:

الدعاوى المشار إليها في المادة (40) المنظورة أمام المحاكم وقت نفاذ هذا النظام والتي لم يؤشر بها لا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد التأشير بها في السجل العقاري. ويمنح المدعون بها لإجراء هذا التأشير مهلة قدرها ستون يوما من تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير تعين عدم سماع الدعوى.

1/71 على القاضي المنظرة لديه الدعوى إعلام المدعين بضرورة التأشير بالدعوى وإفهامهم بالمهلة المقررة.

2/71 يتم تقديم طلب التأشير بالدعوى من قبل المدعي أو من يمثله لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشتملا على اسم المدعي أو من يمثله و بيانات الوحدة العقارية محل الدعوى ويرفق بالطلب صورة من صحيفة الدعوى.

3/71 يكون التأشير المشار إليه في هذه المادة في محاضر التحديد والتحرير من قبل القاضي المشرف على القيد الأول ويسلم المدعي شهادة بحصول هذا التأشير.

4/71 إذا مضت المدة المحددة ولم يتم تقديم الشهادة في أول جلسة تالية لانتهاء تلك المدة فيتعين عدم سماع الدعوى ويكون الحكم خاضعا لتعليمات التمييز.

5/71 إذا أقيمت الدعوى بعد نفاذ هذا النظام فيكون طلب التأشير من قبل المحكمة المنظورة لديها الدعوى حسب المادة (40) من هذا النظام.

المادة الثانية والسبعون:

يتبع بشأن التعاملات العقارية في أثناء إجراءات القيد الأول الأحكام الآتية:

1. التعاملات التي تجري على الوحدات العقارية التي أعدت لها محاضر تحديد وتحرير ولم يقدم بشأنها طعون تعرض على القاضي المشرف على القيد الأول لينظر فيها وفقا للمادة (27) دون التقيد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية.
2. التعاملات التي تجري في أثناء النظر في الطعون على محاضر التحديد والتحرير أمام القاضي المشرف على القيد الأول يوقف أثرها إلى حين الفصل في تلك الطعون.
3. التعاملات التي تجري فيما بعد الفصل في الطعون المشار إليها فيما سبق تقدم إلى إدارة التسجيل

العقاري والتوثيق للنظر في أمر قيدها وفقا لأحكام هذا النظام.

1/72 يقصد بالتعاملات الواردة في هذه المادة كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله.

الجزاءات

المادة الثالثة والسبعون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف ريال ولا تتجاوز مائة ألف ريال كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية:

أ- التوصل بسوء نية إلى قيد عقار بغير اسم مالكه أو ترتيب حق عيني عليه دون وجه حق.

إقامة دعوى كيدية.

ب- تغير علامات تحديد الوحدات العقارية أو إتلافها مع إلزامه بدفع مصاريف إعادتها إلى وضعها السابق.

ج- الإخبار أو الشهادة بحق عيني لا وجود له أو الامتناع عن الإخبار بوجود حق عيني يعلمه.

1/73 لا يمنع إيقاع العقوبة المشار إليها في هذه المادة المتضرر من المطالبة بحقه الخاص لدى المحكمة المختصة.

2/73 يتم إيقاع العقوبة على الأفعال الواردة في الفقرتين (أوب) من هذه المادة بناء على حكم نهائي.

المادة الرابعة والسبعون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر يعاقب بغرامة لا تتجاوز عشرة آلاف ريال:

أ- كل من تخلف عن الإخطار المنصوص عليه في المادة (54).
ب- كل من امتنع عن الحضور أمام القاضي المشرف على القيد الأول لمباشرة إجراءات التحديد والتحرير رغم إعلانه بذلك إعلانا صحيحا.
ج- كل من قام بعمل من شأنه عرقلة إجراءات التحديد والتحرير.
د- كل من امتنع عن تقديم المستندات الدالة على الملكية.

المادة الخامسة والسبعون:

تتولى النظر في مخالفة أحكام هذا النظام واستيفاء ما تراه من تحقيقات لجان تشكل بقرار من وزير العدل في الأماكن التي يرى أن الحاجة تقتضي تشكيل لجان فيها وتتكون كل لجنة من ممثل عن كل وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الداخلية ويجوز لمن صدر قرار عقوبة بحقه أن يتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغه بالقرار.

1/75 يصدر وزير العدل قرارا بتشكيل لجنة أو أكثر للنظر في المخالفات وتتكون كل لجنة من ثلاثة أعضاء كما يلي:
أ- عضو من وزارة العدل يكون قاضيا ويرأس هذه اللجنة.
ب- عضو ترشحه وزارة الشئون البلدية والقروية على وظيفة مهندس.
ج- عضو ترشحه وزارة الداخلية على وظيفة مستشار.

على أن يتضمن القرار العقار التي تنعقد فيها اللجان.

2/75 تكون عضوية اللجنة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

3/75 لا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور جميع أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية.

4/75 تنعقد اللجنة بطلب من رئيسها ويتم تحديد أوقات اجتماعها والمخالفات التي ستنظر في كل اجتماع حسب الحاجة لذلك.

5/75 يتم تسمية أعضاء يحلون محل أي عضو من أعضاء اللجنة عند الغياب بقرار من وزير العدل.

6/75 يعد محضر بالمخالفة من قبل القاضي المشرف على القيد الأول أو رئيس إدارة التسجيل العقاري

والتوثيق التي وقعت المخالفة في دائرة اختصاصها ويرفع إلى اللجنة.

7/75 للجنة عند النظر في المخالفة استدعاء المخالف لأخذ أقواله أو من تراه من الخبراء أو الشهود ولها في سبيل ذلك الانتقال لإجراء المعاينة.

8/75 إذا رأت اللجنة حاجة لحضور المخالف فتبلغه بموعد نظر المخالفة بموجب خطاب يعد من قبل اللجنة حسب النموذج المخصص لذلك ويشتمل على ما يلي:

أ- اسم المخالف كاملا.
ب- نوع المخالفة.
ج- رقم محضر المخالفة وتاريخه.
د- موعد الجلسة وتاريخها ومكان انعقادها وساعة الحضور.

9/75 للمخالف توكيل غيره للحضور أمام اللجنة ما لم تطلب اللجنة حضوره شخصيا.

10/75 يكون لكل مخالفة دفتر يضبط فيه محضر المخالفة ورقمه وتاريخه وكل ما يدور في الجلسة ويختتم بقرار اللجنة نحوها.

11/75 إذا صدر القرار بالأغلبية فعلى العضو صاحب الرأي المخالف من أعضاء اللجنة أن يوضح مخالفته وأسبابها في الضبط وعلى الأكثرية أن توضح وجهة نظرها في الرد على مخالفة العضو.

12/75 يبلغ قرار اللجنة للمخالف حسب إجراءات تبليغ الأحكام الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

13/75 يكون عضو اللجنة ممنوعا من الاشتراك في نظر المخالفة ولو لم يطلب ذلك المخالف في الأحوال التالية:

أ- إذا كانت له صلة قرابة أو مصاهرة بالمخالف إلى الدرجة الرابعة.
ب- إذا كان بينه وبين المخالف عداوة أو مودة يرجح معها عدم استطاعته الحكم بدون تحيز.

14/75 إذا قام بأحد أعضاء اللجنة سبب للمنع من النظر في المخالفة فيرفع رئيسها لوزير العدل أو من ينيبه للإذن له بالتنحي ويثبت هذا كله في محضر خاص يحفظ في الإدارة.

15/75 إذا قام بالعضو سبب للمنع من النظر في المخالفة ولم يمتنع فللمخالف طلب منعه ويتم الفصل في ذلك بقرار من وزير العدل.

المادة السادسة والسبعون:

يستمر العمل بنظم تسجيل العاقر المعمول بها على العقارات التي لم يشملها النظام حتى صدور ما يفيد شموله لها وفقا للمادة (15).

1/76 يعمل بالأنظمة والقرارات والتعليمات السارية التي لا تتعارض مع هذا النظام.

المادة السابعة والسبعون:

يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية لهذا النظام وتنشر في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام.

المادة الثامنة والسبعون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 4040/ر في 1422/2/28هـ المشتملة على خطاب وزارة الاشغال العامة والاسكان رقم 60/2963 في 1408/7/10هـ المرفق به مشروع نظام ملكية الطبقات وفرزها. وبعد الاطلاع على المحضر رقم 38 في 1419/2/19هـ المعد في هيئة الخبراء. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم 71/79 في 1422/1/20هـ وبعد الاطلاع على المحضر رقم 253 في 1422/6/6هـ المعد في هيئة الخبراء. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 59 في 1423/1/25هـ. يقرر: الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقاريى وفرزها بالصيغة المرفقة. وقد اعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا. رئيس مجلس الوزراء.

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات أو العبارات الواردة في هذا النظام ما يلي:

الأرض: هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها وإنشاء مرافقه وخدماته حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء.

الوحدة العقارية: هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (الكراج) أو الدكان أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه وإجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقبلا عن أجزاء البناء الأخرى.

المالك: هو الذي يملك وحدة عقارية مستقلة سواء كان واحدا أو أكثر.

الصيانة والترميم: هي الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة كالمصعد والسلم والحديقة.

الأجزاء المشتركة: هي الأرض المشيد عليها البناء والحدائق والارتدادات وهيكل البناء والسطح والمداخل والسلم وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك ملتصقة أو منفصلة كالمواقف والممرات والنوافير والمصاعد ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية:

1. لكل مالك أن يبني على أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات بناء من طبقة أو أكثر ويفرزه إلى وحدات عقارية مستقلة تبعا للتصميم المعتمد في المخطط والرخصة ويكون تصرفه في كل أو بعض هذه الوحدات باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.
2. ترقم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيما تسلسليا، بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين عقاريتين في البناء الواحد.
3. يجب أن يبقى شكل وحدود الأرض وأطوالها والبناء ومقاييسه مطابقا للمخطط المعتمد.
4. تبقى محتويات صك الملكية مطابقة لأوصاف الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية،وحدودها وشكلها الهندسي فإذا اختلفت الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقا للإجراءات النافذة ويمكن إصدار صك لكل وحدة.

أ- إذا اشترك شخصان فأكثر في تشييد بناء اعتبروا جميعا شركاء في ملكيته أرضا وبناء ملكية شائعة في كل طبقاته ووحداته العقارية وملاحقه كل بنسبة مساهمته في رأس المال والمصروفات ما لم يكن في العقد اتفاق بخلاف ذلك.

ب- يجب أن يتضمن العقد أسماء أصحاب الحصص العينية من مالكي الأرض وأصحاب الحصص النقدية وأوصاف الأرض المعدة للبناء ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره والتزامات الشركاء وحقوقهم الأخرى.

المادة الثالثة:

للشركاء أن يتقاسموا حصصهم الشائعة في البناء المشترك ويختص كل منهم بوحدة عقارية أو أكثر فإن لم

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/5 تاريخ 1423/2/11 هـ. وقرار مجلس الوزراء رقم 40، تاريخ 1423/2/9 هـ.

يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى القضاء.

المادة الرابعة:

1. يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يتفق على خلاف ذلك.
2. تكون الحواجز الجانبية والحيطان بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها ما لم يثبت خلاف ذلك ولا يحق لأي منهما استعمال حصته فيما يلحق ضررا بالآخر.
3. تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكا مشتركا بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك.
4. يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءا مشاعا في الأرض والبناء ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقا تاما في التصرفات جميعا ما لم يتفق على خلاف ذلك.
5. تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفروزا.

المادة الخامسة:

1. يشترك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة المذكورة في المادة الرابعة وإدارتها وترميمها كل بقدر ما يملك من البناء.
2. لأي مالك بعد موافقة جمعية الملاك أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من تخصيصها أو ما يلحق الضرر بالآخرين.
3. على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها ولو لم يكن ينتفع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة.
4. ليس لأي مالك وحدة عقارية التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها أو ترميمها.
5. على صاحب السفل القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر العلو وسقوطه وعلى صاحب العلو ألا يحدث في بنائه ما يضر بالسفل وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع ضرر السفل.
6. إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال حفظا لسلامة البناء المشترك أو لحسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها وترميمها داخل أي وحدة من هذا البناء فليس لمالكها أو جمعية الملاك معارضة المتضرر في ذلك على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه على نفقة المباشر فور انتهاء الإصلاحات اللازمة.

المادة السادسة:

على كل مالك وفقا لهذا النظام ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف على أن يراعي في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.

المادة السابعة:

تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهة المختصة في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها وفقا للإجراءات النافذة مع مراعاة ما ورد في هذا النظام.

المادة الثامنة:

1. إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد؛ فإن لكل مالك من التعويض بقدر نسبة قيمة ما يملكه من البناء.
2. أما إن كان المنزوع جزءا مفروزا من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع.

المادة التاسعة:

1. إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى وحدات عقارية يزيد عددها على عشر وجاوز عدد ملاكها خمسة فعلى الملاك أن يكونوا جمعية فيما بينهم لمصلحة العقار ويجوز تكوين جمعية فيما بينهم إذا كان عدد هذه الوحدات عشرا فأقل أو كان الملاك خمسة فأقل.

2. تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية وتكون لها ذمة مالية مستقلة وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية.
3. تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:
   أ - اشتراكات الملاك.
   ب - المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات الجمعية.
   ت - القروض.
   ج - التبرعات والهبات.
   ح - عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.

المادة العاشرة:

تنتخب جمعية الملاك رئيسا لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها ويتم انتخابه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة وتكون مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

المادة الحادية عشرة:

لجمعية الملاك أن تضع بموافقة ثلاثة أرباع الملاك لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

المادة الثانية عشرة:

إذا لم يوجد لائحة للإدارة أو خلت من النص على بعض الأمور تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء.

المادة الثالثة عشرة:

لجمعية الملاك بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة أن تأذن في إجراء أي أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما تضعه الجمعية من شروط وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

المادة الرابعة عشرة:

1. يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذها قراراتها ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة وعلى المدير إذا اقتضى الحال أن يقوم بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ ذلك ما لم يوجد نص في لائحة الجمعية يخالفه.
2. يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى وله مقاضاة الملاك.

المادة الخامسة عشرة:

1. يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.
2. يجوز عزل المدير بقرار تتوفر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة.

المادة السادسة عشرة:

1. إذا تضرر البناء بسبب حريق أو غيره فعلى الشركاء أن يلتزموا لتجديده بما تقرره جمعية الملاك بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة ما لم يتفق على خلاف ذلك.
2. إذا انهدم البناء تقرر جمعية الملاك ما تراه وفي حال الاختلاف يرفع الأمر للقضاء.

المادة السابعة عشرة:

يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يلغي هذا النظام كل ما يتعرض معه من أحكام.

المادة التاسعة عشرة:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوما من تاريخ نشره.

اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها[1]

مادة (1)

يتم فرز البناء إلى وحدات عقارية وفقاً لما صدر بشأنها من مخططات وتراخيص معتمدة من البلدية المختصة، أما المباني التي لم يسبق إصدار مخططات أو تراخيص بشأنها أو التي لم يحدد الترخيص إمكانية تجزئتها وفرزها فيتم فرزها – بعد عمل رفع مساحي للوحدة وتقديم شهادة مصدقة من مكتب هندسي معتمد بسلامة المبنى انشائياً.

مادة (2)

للمالك فرز وحدة عقارية أو أكثر من صك أرضه بصك مفرز يحدد فيه كافة المعلومات عن موقع الوحدة العقارية ومساحتها ورقمها التسلسلي في البناء والدور (سفل أو علو) ونصابها من الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة في كامل البناء ونصابها من الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة وتقتصر منفعتها على وحدة سكنية أخرى أو أكثر وذلك بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة.

مادة (3)

الأجزاء المشتركة في العقار التي لا تقبل القسمة على الملاك لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفروزا، ويشمل التصرف في الجزء المفروز حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة التي لا يمكن قسمتها.

مادة (4)

للمالك أن يتصرف في الجزء المفروز له وأن يستعمله أو يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه شريطة ألا يقوم بعمل من شأنه الإضرار بحقوق سائر المالكين.

مادة (5)

لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما خصصت له للانتفاع بما يخصه منها، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك.

مادة (6)

لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو إساءة استخدامه.

مادة (7)

يحق للمالك تغيير استخدام ملكه بعد الحصول على الموافقة الخطية لجمعية الملاك وصدور الترخيص اللازم بالموافقة على التعديل من البلدية المختصة.

مادة (8)

يتحمل الملاك نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء، أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم أو حسب نسبة المساحات المملوكة لهم وفقا لما تقرره جمعية الملاك.

مادة (9): نقل الملكية

1. يقوم المالك بتقديم طلب فرز الوحدة العقارية للبلدية المختصة مرفقاً به صورة من صك الملكية ونسخة من المخططات المعتمدة للمبنى ورخصة البناء، أما المباني التي لم يصدر لها رخصة بناء من

---

(1) صادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 وتاريخ 1423/2/11هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 40 وتاريخ 1423/2/9هـ

قبل فيكتفي بتقديم رسم كروكي يحدد الموقع ورفع مساحي للوحدة العقارية المراد فرزها.

2. تقوم البلدية – بعد استكمال كافة الاشتراطات اللازمة للفرز – بالتحقق من المستندات المقدمة والتأكد من استيفاء كافة البيانات المتعلقة بالمساحة الإجمالية والمجاورين وذكر اسم الشارع ورقم الشقة وعدد الطبقات ورقم البناء..الخ.
3. تتولى البلدية إحالة طلب فرز الوحدة العقارية لكتابة العدل لإكمال ما يلزم نحو إصدار وثيقة الملكية للعين التي تم فرزها حسب الإجراءات المتبعة نظاما.

مادة (10): تكوين جمعية الملاك

1. يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة أن يكونوا جمعية ملاك لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به ويلزمهم تكوين الجمعية إذا كان عدد الوحدات عشر فأكثر وعدد الملاك خمسة فأكثر.
2. يكون لجمعية الملاك ذمة مالية مستقلة وتسجل في وزارة العمل والشئون الاجتماعية ويتم الفصل فيما يطرأ من منازعات بين الملاك من قبل جهات الاختصاص.
3. تكون الجمعية نافذة المفعول بعد موافقة وزارة العمل والشئون الاجتماعية على تسجيلها شريطة أن تقدم جمعية الملاك مسوغات التسجيل ممثلة في (صك الملكية – عدد الوحدات العقارية – عدد الملاك وأسمائهم – عدد الوحدات السكنية – عدد الوحدات التجارية بالإضافة إلى كافة البيانات المتعلقة بالموقع والمدينة والحي والشارع ورقم العقار ونوع المبنى وكافة ما تطلبه وزارة العمل والشئون الاجتماعية حيال ذلك).
4. إذا لم يقم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء جمعية الملاك كان لأي منهم أن يطلب من وزارة العمل والشئون الاجتماعية إتمام هذه الإجراءات.
5. إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموع أبنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً. وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها.

مادة (11)

يجوز لجمعية الملاك أن تؤمن مقراً لها حسب الحاجة إلى ذلك.

مادة (12)

تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ومسئولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر بإزالته.

مادة (13)

1. لكل مالك عدد من الأصوات في جمعية الملاك يتناسب مع حصته في العقار.
2. إذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، انقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

مادة (14)

1. لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك، كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلا عن غيره.
2. لا يجوز لمدير الجمعية ولا لأحد معاونيه ولا أقربائهم من الدرجة الأولى أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

مادة (15)

مع مراعاة ما ورد في المادة (13) تصدر قرارات الجمعية بأغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة بشأن:

1. التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.
2. انتخاب أو عزل مدير الجمعية أو أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة ما ورد بالمادة 2/15 من النظام.
3. التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.

4. عند تغيير أنصبة الملاك في العقار يتم تعديل نسب توزيع النفقات وفقا لذلك.
5. تحديد الأسلوب المناسب لتنفيذ الأعمال التي تفرضها الأنظمة واللوائح.
6. تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً بعد إقراره من البلدية المختصة.
7. وضع لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله.
8. إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار، وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قررته من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما أستحدث. ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قررته الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل ملكه ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الجمعية بالتعويض.
9. التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة.
10. استثمار الأموال العائدة من التأجير وخلافه أو توزيعه بشكل سنوي أو حفظه أو جزء منه احتياطياً.

مادة (16): تصدر قرارات الجمعية بإجماع أصوات الملاك في شأن:

1. التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضروريا للانتفاع بالعقار وفقا للتخصيص المتفق عليه.
2. إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تمليكها ملكية مفرزة بعد موافقة الجهات المختصة على ذلك.

مادة (17):

إذا تعذر انتخاب مدير للجمعية من بين الملاك فلوزارة العمل والشئون الاجتماعية اتخاذ ما تراه مناسبا حيال ذلك.

مادة (18): رسوم الخدمات والمرافق

1. يراعي في المباني الجديدة تأمين عداد لكل وحدة سكنية من مرفقي الكهرباء والماء ويقوم مالك الوحدة بتسديد قيمة رسوم استهلاكه للخدمة وفقا لعداد وحدته.
2. يطبق البند السابق على المباني القائمة قبل صدور هذه اللائحة إذا توفر فيها عداد لكل وحدة.
3. في حالة عدم تأمين عداد لكل وحدة في المباني القائمة قبل صدور اللائحة يقوم كل مالك بسداد ما يخصه بنسبة استهلاكه من الخدمة وفقا لما تقرره جمعية الملاك.
4. تعامل المباني القائمة والمباني الجديدة بموجب البند السابق فيما يخص المرافق التي يتعذر تأمين عدادات مستقلة لجميع وحداتها.

مادة (19): تحصيل الرسوم والنفقات:

تقوم جمعية الملاك بتحصيل الرسوم والنفقات المترتبة على ملاك ومستثمري الشقق والمحلات التجارية ويلتزم الملاك والمستثمرون بدفع نصيبهم من الرسوم والنفقات ابتداءاً من تاريخ استلام الوحدة العقارية ولجمعية الملاك اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك أو مستثمر وذلك بعد مرور (30) يوماً على تاريخ الاستحقاق.

مادة (20): حفظ السجلات:

تحتفظ جمعية الملاك بسجلات تدون بها محاضر اجتماعات الجمعية، كما تحتفظ بسجلات ودفاتر حسابات منفصلة للمبالغ المستحقة على الملاك، ويحق لكل مالك شقة أومن يفوضه طلب فحص السجلات ودفاتر الحسابات الخاصة بتلك المبالغ في فترات معقولة خلال ساعات العمل العادية.

مادة (21): الحسابات الختامية والموازنة التخطيطية

تقوم جمعية الملاك بإعداد الحسابات الختامية واعتمادها من مكتب محاسب قانوني معتمد، وعليها تحديد بداية السنة المالية ونهايتها وتقديم موازنة مقترحة للعام المالي التالي.

مادة (22): الإخطارات

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتقارير التي توجهها جمعية الملاك تكون باللغة العربية وتعتبر قد سلمت حسب الأصول إذا ما تم إرسالها عن طريق البريد المسجل أو الفاكس المؤيد بعلم الوصول من المرسل إليه على العنوان المحدد بعقد البيع أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال بالاستلام، وفي حالة تغيير عنوان المالك فيجب إخطار جمعية الملاك كتابيا بالعنوان الجديد.

مادة (23)

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويجري العمل بها من تاريخ نشرها.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

232- توثيق بيوعات الشقق والدكاكين(1)

وبعد: (فقد رفع إلينا فضيلة وكيل الوزارة للشؤون القضائية خطابه رقم 44 في 1399/6/18هـ المتضمن أنه نظرا لكثرة ما يرد لهذه الوزارة من استفسارات حول توثيق بيوعات الشقق والدكاكين في الدور الكبيرة "العمائر ذات الأدوار المتعددة وإشارته إلى أن الفقهاء قد نصوا على صحة بيع علو بيت يبني عليه بناء موصوفا أو يضع عيه خشبا موصوفا ولو كان البيت الذي اشترى علوه غير مبني ويكفي وصف العلو والسفل ليكون معلوما لأنه ملك للبائع فجاز بيعه كالأرض وأن مؤدي هذا النص أنه نجوز لكل مالك إذا أقام على أرض له بناء من عدة طوابق أو شقق أن يطلب إثبات تملك للبناء القائم على الأرض في صك تملك الأرض وذلك وفقا للإجراءات المتبعة كما يكون له أن يتصرف بكل أنواع التصرفات في الطوابق والشقق والدكاكين التي يتكون منها البناء كل طابق أو كل شقة على حدة كوحدة مستقلة. وهذا التصرف يجب تسجيله عند كل تصرف يرد عليها في نظام كتاب العدل مع ملاحظة:

1. تحديد المبنى بما يشتمل عليه من طوابق وشقق بصفة عامة شأنه شأن تحديد أي عقار من حيث تطبيق مستندات الملكية.
2. تحديد الطابق والشقة التي ينصب عليها التعامل وفق المخطط الهندسي الخاص بها ونصوص الاتفاق موضوع المحرر الذي سيجري تسجيله.
3. تقرير ما إذا كانت الأرض المقام عليها البناء مشاعة بين ملاك الطوابق بمعنى أن لكل مالك نصيب في الأرض بقدر قيمة الجزء الذي يملكه فيها أو أن الأرض لصاحب السفل وليس للعلوي سوى القرار "الأساسات" وذلك حسب الاتفاق.
4. حقوق الإرتفاق من طرق وممرات وسطوح ومواقف سيارات وحديقة – إن وجد شئ من ذلك-.

وقد جرى إحالة ذلك إلى مجلس القضاء الأعلى بخطابنا رقم 1/544/ق في 1399/6/27هـ فعادت بخطاب سماحة رئيس المجلس رقم 6/1202 في 1399/7/11هـ ومشفوعه قرار الهيئة رقم 194 في 1399/7/8هـ المتضمن أن الهيئة القضائية العليا سبق أن أصدرت قرارا برقم 342 في 1393/11/26هـ حول الموضوع جاء فيه:

أن الهيئة القضائية لا ترى ما يمنع من بيع كل شقة أو أكثر على حدة من عمارة تحتوي على شقق كثيرة وأن مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة يرى أنه إذا كان هناك ما يدعو إلى التعميم على كتاب العدل وأن يفهم من يجهل جواز مثل هذا البيع فإنه يعمم مقتضى هذا القرار. للإطلاع والتمشي بموجبه.

233- قسمة عقار أو وصية به أو حصر حصة وارث(2)

وبعد: (عرض علنيا سعادة وكيل الوزارة بخطابه رقم 222/ك/د في 1405/2/5هـ بأنه لاحظ في أعمال بعض كتابات العدل إخراج صكوك أقارير قسمة عقار أو وصية به أو حصر حصة وارث به ونحو ذلك، وذلك العقار لا يستند إلى صك شرعي. وحيث أن هذا غير سليم ولا مقبول وفيه بعد تعاقب الانتقالات عيه ما يفيد التملك مع جهل الأصل المستند عليه للناظر فيه وبموجب تعميمنا السابق رقم 12/119/ت في 1394/6/20هـ فإنا نعمدكم بما يلي:

1. لا يسوغ لأي موثق من قاض أو كاتب عدل أن يجري توثيق أي إقرار من بيع أو هبة أو قسمة أو وصية أو نحو ذلك من أنواع التصرفات الشرعية على أي عقار إلا إذا كان ذلك العقار يستند على صك تملك شرعي مستوف أو ما تفرع عن هذا الصك لا غير.
2. ما وقع مخالفا لهذه القاعدة فعلى أي جهة شرعية عدم اعتماده ويجري بعثه للوزارة باسم التفتيش القضائي لاتخاذ ما يلزم نحوه حسبما تقضي به التعليمات.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 1/115/ت في 1399/7/17هـ

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/32/ت في 1403/3/12هـ

3. من وقع منه ما يخالف تعميمنا هذا فيعتبر مخالفة لا يسوغ إهدارها فيجري إحالة ما كان صادرا من قاض إلى مجلس القضاء بهيئته العامة وما كان صادرا من كاتب عدل إلى لجنة كتاب العدل بالوزارة لتقرير ما يلزم لقاء المخالفة في ذلك.

وإننا إذ نبلغكم ذلك لنؤكد عليكم التقيد به بكل دقة).

في كتاب العدل مواد مختارة من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي (1)

الباب السادس: كتاب العدل

مادة 177:

دائرة كتاب العدل ملحقة بالدوائر الشرعية ضمن صلاحيتها الممنوحة في نظامها المخصوص وتتألف من كتاب العدل رئيسا ومعون وكتبة حسب الحاجة واللزوم.

الفصل الاول: كاتب العدل – اختصاصه وصلاحيته

مادة 178:

النظر في الاقرارات وكل ما نصت عليه التعليمات الخاصة بكتاب العدل وضبطه في الدفتر المخصص له مع مراعاة ما قضى به النظام من اخذ توقيع المتعاقدين وغير ذلك كمعرفين وما شاكل ذلك والتوقيع في الدفتر الذي حصل به الاقرار المذكور بما يدل على ان ذلك حصل لديه وباجازته.

مادة 179:

اصدار الصكوك المتعلقة بالاقرارات والعقود المذكورة وتنظيمها تنظيما شرعيا وفق مذهب الامام احمد الا ما نصت عليه التعليمات والاوامر بان يكون تنظيمه على مذهب مخصوص والتوقيع على الصكوك بتوقيعه الذاتي وختم الدائرة الرسمية بجانب توقيعه.

مادة 180:

احالة الصكوك التي تصدر لديه الى المسجل لتسجيلها بالسجل حرفيا وبعد مطابقتها منه ومن المسجل عليه ان يوقع في سجل المعاملة المذكورة هو والمسجل.

مادة 181:

السير في معاملاته طبق نظام كتاب العدل المبلغ اليهم بحينه وعدم اهمال شيء منه وهو مسؤل حال مخالفته ذلك.

مادة 182:

لا يجوز لكاتب العدل ان يسجل معاملة او تقريرا يخالف الوجه الشرعي واذا صدر ذلك منه فيكون مسؤلا عن ذلك.

مادة 183:

على كاتب العدل الا يعبر عن احد المتعاقدين او غيرهما من ارباب المعاملات بما لا تفيده عباراته ولا ان يغير اقواله وان يكون سلوكه مع ارباب المعاملات كسلوك القضاة معهم.

مادة 184:

على كاتب العدل ان يرصد الاقرارات والعقود وما عطف على ذلك بخط واضح وليس له ان يمسح او

---

(1) صدر بالتصديق العالي رقم 109 في 1372/1/24هـ. (لاحظ نفس رقم القرار الصادر به تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية). وبموجب المادة المادة الخامسة والستون بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية بالمرسوم الملكي رقم م/21 في 1421/5/20هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1421/5/14هـ. الغيت المواد (52، 66، 82، 83، 85) و (84 فيما يخص القضايا الحقوقية) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي الصادر بالتصديق العالي رقم 109 وتاريخ 1372/1/24هـ، كما يلغي ما يتعارض معه من أحكام.

يحك فيما يظبطه ولا ان يحرر شيئا بين الاسطر واذا دعت الضرورة الى شيء من ذلك فيضرب عليه بصورة يمكن معها قراءة ما ضرب عليه ويشير في هامش الضبط الى ذلك كتابة حسب الاصول ويأخذ توقيع الطرفين على ذلك بحضور المعرفين.

مادة 185:

كاتب العدل هو المرجع لجميع المعاملات الواردة الى دائرة كتاب العدل والصادرة والمسؤل عن جميع موظفي الدائرة المذكورة ولا يصدر أي امر كان من احد منهم الا بعد اطلاعه وامره وعليه مراقبتهم وهو المسئول عن تطبيق التعليمات والنظم المبلغة الى دائرته.

مادة 186:

على كاتب العدل اعطاء الصور المطلوب اخراجها من سجلها لطالبها اذا تحققت صفة استحقاقه شرعا لذلك فاذا استكملت شرائطها الاصولية يوقع عليها بتوقيعه وختم الدائرة الرسمي.

مادة 187:

على كاتب العدل اعطاء الصور المطلوب اخراجها من سجلها لطالبها اذا جمع المخابرات الواردة الى الدائرة والتوقيع على مسودات التحرير والمخاطبات التي تصدر من دائرته.

مادة 188:

الامر على المسجل بالشرح على هوامش السجلات والصكوك بما تقتضيه المعاملات الصادرة لديه او لدي غيره من كتاب العدل والقضاة بالانتقالات وغيرها كانتقال العقار من ملك شخص الى آخر ببيع او هبة او وقف وما شاكل ذلك والختم على ذلك في السجل والصك بختم الدائرة الرسمي والتوقيع عليهما بتوقيعه وتوقيع المسجل بعد المقابلة.

مادة 189(1):

الشرح على الصكوك الصادرة لدى غيره من كتاب العدل والقضاة بالمعاملات التي جرت لديه المتعلقة بتلك الصكوك واشعار الجهات الصادرة منها بالتهميش على سجلاتها بما وقع لديه وان يكون ذلك ببعث الصك المشروح عليه في دفتر مخصوص وان يأخذ توقيع المستلم للصك على ذلك، وعلى الدائرة المبعوث اليها الصك المذكور اعادته إليه بعد اجراء معاملته فاذا اعيد إليه يسلمه لصاحبه بعد اخذ توقيعه على التسلم في الدفتر المخصوص لذلك.

مادة 190:

التثبت من الصكوك والمستندات المبرزة من المتعاقدين او احد الطرفين المستند اليها في الاقرار من كونها صالحة للاستناد اليها ولم يطرأ عليها ما يوجب الغاء مفعولها من انتقال كوقف وغير ذلك والتحقق من كونها خاليه من شبهة التزوير واذا كان الصك المبرز لديه والمراد الاستناد عليه صادرا من غير دائرته ولم يظهر له فيه ما يوجب خدش الصك المذكور من تزوير فعليه ان يبعث به مع مذكرة رسمية الى الدائرة الصادر منها الصك المذكور للاستفسار منها عما اذا كان الصك ساريا مفعوله او طرأ عليه ما يوجب بطلانه وعلى الدائرة الصادر منها الصك البحث والتحري في السجلات والقيود عن الصك بحثا دقيقا عميقا فاذا ظهر لها ان مفعول الصك يبقى على حاله افادت كاتب العدل بذلك بمذكرة رسمية مصحوبة بالصك.

مادة 191:

حفظ الختم الرسمي لدائرة كاتب العدل الذي يختم به الصكوك بجانب توقيعه لديه وحفظ الختم الرسمي الخاص بعنوان الدائرة المعبر عنه بالاكليشة لديه ايضا.

مادة 192:

الختم على جميع الهوامش التي تقع في السجل والخرجات من قبله ومن قبل المسجل وتوقيعهما على ذلك.

---

(1) صدر قرار مجلس الوزراء رقم 1424 في 7-1388/9/8هـ مبينا عدم وجود تعارض بين هذه المادة والمادة 196 من ذات النظام.

مادة 193:

ليس لكاتب العدل ان يسجل او يأمر بتسجيل صك او معاملة في السجل لم تكن صادرة منه او من معاونه واذا توفى كاتب عدل صدرت منه معاملات نظمت صكوكها ولم تسجل فلا يسوغ لخلفه تسجيلها وعليه احضار الطرفين ومعرفيهم وشهودهم ومستنداتهم واستعادة تلاوة المعاملة عليهم ثانيا وبعد تحقق ذلك لديه ومصادقة الطرفين على ذلك ومطابقة المعاملة للوجه الشرعي والتعليمات الموضوعة لذلك يحرر عبارة نفيد ان الطرفين ايدا ما وقع لدى سلفه لديه ويختم على ذلك السجل وصكه وضبطه، اما اذا تناكر الطرفان او كان احدهما غائبا او متوفيا فله افهام صاحب المعاملة باثبات ما جرى لدى سلفه في المحكمة المختصة والشرح على المعاملة بما يفيد ان سلفه توفى قبل اتمامها فاصبحت لا مفعول لها، وكذلك الحال في المعاملات التي سجلت في السجل ولم يختم عليها في سجلها سلفه المتوفى.

مادة 194:

الذهاب في الخصومات لضبط اقرار ومصادقة من لا يتمكن من الحضور الى دائرة كاتب العدل كمخدرة او مريض وفي هذه الحالة عليه التحقق التام والبحث العميق عن هوية المقر ممن يعرفونه المعرفة الشرعية من اقارب وجيران خصوصا اذا كان المقر امرأة.

مادة 195:

ليس لكاتب العدل ان يضبط اقرار ليس من اختصاصه كاقرار بانشاء وقف وما شاكل ذلك ولو كان ذلك الاقرار ملحقا من المقر باقرار لدى كاتب العدل له حق النظر فيه كمن اوصى لدى كاتب العدل واراد الاقرار بايقاف عقار فليس له ضبط الاقرار بوقفية العقار واذا فعل فلا اعتبار لعمله في الوقفية ويكون مسؤولا عن ذلك.

مادة 196:

ليس لكاتب العدل ان يقوم بضبط اقرار او تنظيم معاملة في غير البلد الداخل في اختصاصة فاذا فعل ذلك في بلد غير داخل اختصاصه كان ما اجراه غير معتبر ويصبح صكه كوثيقة عادية ومصاريف الصك يضمنها مرتكب المخالفة من كتاب العدل.

مادة 197:

على كاتب العدل المبادرة والاسراع في اجابة الطلبات المقدمة لضبط اقرار مريض يخشى وفاته بان يحضر الى داره مستصحبا معه شخصين من عدول اهل المحلة ويطلب من اهل المريض حضور اقاربه فاذا حصل ذلك تحقق بحضور الجميع عن المريض فاذا كان ممن يصح ضبط اقراره شرعا فيما يريد الاقرار به ضبط اقراره بحضور الجميع بعد تعريف ذاته من المعرفين واخذ توقيع من كان حاضرا على ذلك بصفة شهود محضر، واما اذا لم يكن المريض بحالة يصح معه ضبط اقراره فلا يجوز له ضبط اقراره وعليه عمل محضر بما يدل على عدم تمكنه من ضبط اقراره لما ظهر من حالته التي لا تخول القواعد الشرعية ضبط اقراره ويأخذ توقيع الجميع على ذلك بصفة شهود محضر.

مادة 198:

على كاتب العدل اذا تقدم إليه احد ارباب المعاملات بطلب اجراء بيع او رهن او اقرار وغير ذلك وعارض في ذلك الغير وطلب توقيف المعاملة ان يطلب في الحال من المعارض ما لديه من صكوك او حجج معتبرة تؤيد طلبه من توقيف المعاملة فان ابرز له صكا او كانت هناك محاكمة جارية في خصوص المعاملة المراد بيعها او رهنها او غير ذلك فعلى كاتب العدل التوقف عن اجراء المعاملة واما اذا كان المعارض ليس لديه ما ذكر فعلى كاتب العدل اتمام المعاملة وتنظيمها وتسليمها لصاحبها وافهام المعارض بمراجعة الجهة المختصة.

مادة 199:

على كاتب العدل اتخاذ دفتر على حسب الاصول لتسليم الصكوك الصادرة منه والتي تمت اجراءاتها الى اصحابها واخذ تواقيعهم على تسلمها في الدفتر المخصص لذلك.

مادة 200:

لكاتب العدل ان يعهد الى معونه بالقيام بما هو موضح اعلاه مما هو من صلاحيته وعليه القيام بذلك ما عدا التصديق على الاقرارات الصادرة من الطرفين فلا تكون الا لديه بالذات وموقعة منه.

الفصل الثاني: معاون كاتب العدل

مادة 201:

يقوم المعاون بشؤون كاتب العدل طيلة غيابه من الدوائر ويكون مسؤلا عن كل ما يجرى تحت تصرفه خلال غياب كاتب العدل.

مادة 202:

القيام بضبط الاقرارات في ضبوطها بعد تصحيحها من كاتب العدل ومساعدة كاتب العدل في جميع ما هو من صلاحيته.

الفصل الثالث: مسجل الصكوك ومقيد الاوراق

مادة 203:

اختصاصه وصلاحياته كاختصاص وصلاحية مسجل الصكوك ومقيد الاوراق بالمحاكم الشرعية.

الفصل الرابع: المبيض – اختصاصه وصلاحياته

مادة 204:

تبيض جميع الصكوك وحميع المحررات الصادرة وكل ما يلزم نسخه في الدائرة وتحرير الكشوف لاية جهة كانت بخط جميل، وصلاحيته واختصاصه كاختصاص وصلاحية المبيض بالمحاكم الشرعية.

مادة 205:

القيام بكل ما يعهد إليه كاتب العدل او معاونه ضمن صلاحيتهما.

في التسجيل والتوثيق

مواد مختارة من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية(1)

المادة 77

جميع الإجراءات الخاصة بنقل ملكية العقار من وقف وبيع إذا كانت بمقتضى وثيقة رسمية يجب على الدائرة التي أجريت فيها تلك المعاملة إشعار الجهة الصادرة منها تلك الوثيقة لتقيد على هامش السجل مضمون ذلك الإجراء.

المادة 78

إذا أريد نقل ملكية العقار الثابت بمقتضى وثيقة رسمية وجب على الدائرة التي يراد إجراء تلك المعاملة فيها الاستفسار من الجهة الصادرة منها تلك الوثيقة لمعرفة ما إذا كان العقار باقياً في ملكية حامل الوثيقة أو جرى فيه تصرف بالرهن والوقف أو غير ذلك.

المادة 84

لا تسمع الدعوى مطلقاً في العقار والرقيق إذا كانت قبل دخول الحكومة السعودية للحجاز إذا كان السكوت عنها بدون عذر شرعي.

المادة 85 (2)

على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للعقار أن تكتب إلى كل من البلدية والأوقاف والمالية للاستفسار عما إذا كان هناك مانع لديها من إجراء ذلك فإذا لم يكن ثمة مانع أجرى الاستحكام بعد إعلانه في الجريدة الرسمية لمدة شهر.

المادة 86

على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للأرض الفضاء أن ترفع الأمر للمراجع العالية لأخذ رأيها في ذلك ، علاوة على الإجراءات المدرجة في المادة (85) وإذا كان على الأرض الفضاء أنقاض فلا بد من التحقيق لمن هذه الأنقاض وعلى أي أساس وضعت ، ولا بد من وقوف القاضي أو نائبه على تلك الأنقاض ليتصور حقيقة المطلب.

المادة 87

لا يجوز إخراج حجة استحكام لأبنية منى أصلاً وإذا حصلت مرافعة في شئ من ذلك فلا بد من عرض الصك السابق وصورة ضبطه على رئاسة القضاء.

المادة 88

إذا وجدت أموالا لقصار وأمثالهم المقيمين في خارج عمل القاضي فعلى القاضي أن يحفظها لدى بيت المال ثم يكتب إلى قاضي بلد القصار وأمثالهم بذلك ليقيم عليهم وصياً.

المادة 96

تعتبر هذه التعليمات من حين صدور الامر باعتمادها وتحل محل نظام المرافعات "الشرعية(3)"، وكل ما يتعارض معها من الاوامر والتعليمات فالعمدة على ما في هذه التعليمات، وتسمى بتنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية.

---

(1) صدر بالتصديق العالي رقم 109 في 1372/1/24هـ. والغي بموجب المادة الخامسة والستون بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية بالمرسوم الملكي رقم م/21 في 1421/5/20هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1421/5/14هـ.

(2) "خطاب سمو نائب رئيس مجلس الوزراء رقم 2966 في 1387/2/5هـ. حول مفهوم المادتين 85 و 86 من تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية: صاحب السماحة رئيس القضاة بعد التحية، نشير الى خطابكم رقم 3/2451 في 1386/11/30هـ المعطوف على ما عرضه فضيلة القاضي بمحكمة الرياض الشيخ عبد الرحمن بن عتيق بشأن مفهوم المادتين 85 و 86 من تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية مما اذا كان يشمل ذلك ما كان داخل المدينة ام انه خاص بالاراضي البيضاء الواقعة خارج المدينة. وتجدون طيه نسخة من مذكرة المستشارين بمجلس الوزراء رقم 29 في 1387/1/20هـ المتضمنة بانه سواء كانت الارض اتلفضاء داخل مدينة الرياض ام خارجها فالنص واجب التطبيق في هذا الخصوص. ونرغب اكمال اللازم بموجبه . نائب رئيس مجلس الوزراء.

(3) أي نظام المرافعات الصدر بالامر الملكي في 1355/2/11هـ.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

234- لا تعارض في المادتين 189 و 196 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي(1)

ان مجلس الوزراء : بعد اطلاعه على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان الرئاسة برقم 11655 في 1387/6/15هـ المتعلقة بخطاب فضيلة نائب رئيس القضاه رقم 5/3/1309 في 1387/6/7هـ. عن وجود تعارض بين مضمون المادتين 189 و 196 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي. ولذا فان المختصين بتطبيق هذا النظام وجدوا انفسهم حيارى ازاء هذا التضضارب مما بعث لديهم الرغبة فيما يجب اتباعه من قبل المقام السامي. اذ نصت المادة 189 ان على كاتب العدل اجراء ما يلي: الشرح على الصكوك الصادرة لدى غيره من كتاب العدل والقضاة بالمعاملات التي جرت لديه المتعلقة بتلك الصكوك واشعار الجهات الصادرة منها بالتهميش على سجلاتها بما وقع لديه وان يكون ذلك ببعث الصك المشروح عليه في دفتر مخصوص وان يأخذ توقيع المستلم للصك على ذلك، وعلى الدائرة المبعوث اليها الصك المذكور اعادته إليه بعد اجراء معاملته فاذا اعيد إليه يسلمه لصاحبه بعد اخذ توقيعه على التسلم في الدفتر المخصوص لذلك. بينما المادة 196 تنص على ما يلي: ليس لكاتب العدل ان يقوم بضبط اقرار او تنظيم معاملة في غير البلد الداخل في اختصاصة فاذا فعل ذلك في بلد غير داخل اختصاصه كان ما اجراه غير معتبر ويصبح صكه كوثيقة عادية ومصاريف الصك يضمنها مرتكب المخالفة من كتاب العدل. وبعد الاطلاع على مذكرة مستشاري مجلس الوزراء رقم 233 وتاريخ 1387/6/26هـ الذي انتهو فيها الى انه لا يوجد تضارب بين مفهوم المادتين، فالمادة 189 تجيز لكاتب العدل ان يبدى شروحا او ملاحظات على صك مسجل لتصرف شرعي معين، ومنظم لدى كاتب عدل اخر. بينما المادة 196 تحرم على كاتب العدل ان يسجل تصرفات شرعية في صكوك ينظمها هو ، طالما ان هذه التصرفات لا تدخل في دائرة اختصاصه. وبناءا على توصية لجنة الانظمة رقم 74 في 1388/5/24هـ يقرر ما يلي:

لا يوجد تضارب بين المادتين 189 و 196 فالمادة الاولى تجيز لكاتب العدل ان يبدي شروحا او ملاحظات على صك مسجل لتصرف شرعي معين، ومنظم لدى كاتب عدل آخر. بينما المادة الثانية تحرم على كاتب العدل ان يسجل تصرفات شرعية في صكوك ينظمها هو، طالما ان هذه التصرفات لا تدخل في دائرة اختصاصه. ولما ذكر حرر.

235- تعليمات تطبيق المادتين 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية(2)

وبعد: (نبلغكم من طيه نسخة من خطاب سعادة رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء التعميمي رقم 11461 في 1390/6/19هـ الموجه أصلاً لسمو وزير المالية والاقتصاد الوطني المتضمن لقرار مجلس الوزراء رقم 569 في 1390/6/8هـ بالموافقة على التعديلات المقترحة بالنسبة لتطبيق المادتين «85 - 86» من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية المتضمن لاستخراج حجج الاستحكام. ونرغب الإطلاع والإحاطة بما جاء فيه واعتماد موجبه.) انتهى. نص خطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء التعميمي.

"صاحب السمو وزير المالية والاقتصاد الوطني بعد التحية: بالإشارة إلى خطابكم رقم 900 وتاريخ 1390/5/26هـ بشأن تعديل المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية الخاصة بحجج الاستحكام لقد قرر مجلس الوزراء الموقر بقراره رقم 569 وتاريخ 1390/6/8هـ ما يلي:

إن مجلس الوزراء بعد إطلاعه على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 10338 وتاريخ 1390/6/5هـ المشتملة على خطاب صاحب السمو وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 900 وتاريخ 1390/5/26هـ المتضمن أنه بناء على أمر جلالة الملك المعظم رقم 15993 وتاريخ 1389/8/15هـ بالاتفاق مع سماحة رئيس القضاة حول التعليمات المقترحة لتطبيق المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية المنظمتين لاستخراج حجج الاستحكام، فقد جرى الاتصال برئاسة القضاة لهذا الغرض وقد وردت الإجابة بخطاب نائب رئيس القضاة رقم 3/1029 وتاريخ 1390/3/26هـ المتضمن أنه تمت دراسة التعليمات المذكورة من قبل أعضاء الرئاسة والمدير العام ومدير التفتيش بالرئاسة واتفق الرأي على عدم الملاحظة على التعليمات المشار إليها

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 1424 وتاريخ 7-1388/9/8هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 569 وتاريخ 1390/6/8هـ. المعمم بخطاب سعادة رئيس ديوان مجلس الوزراء رقم 11461 في 1390/6/19هـ والموجه لسمو وزير المالية والاقتصاد الوطني. والمعمم بوزارة العدل رقم 2/92/ت في 1390/7/16هـ.

سوى ما ورد منها من تحديد المدة الضرورية لإبداء المعارضة من قبل الأهالي والدوائر الحكومية بثلاثة أشهر إذ رأى المجتمعون تقصيرها إلى شهرين. وإفادته بأنه تذاكر مع سمو وزير الداخلية ومعالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة فجرى الاتفاق على تعديل التعليمات المذكورة بما يتفق مع ملاحظة رئاسة القضاة وذلك طبقا لما تضمنه خطاب سمو وزير الداخلية الموجه لوزارة المالية برقم 333/ت/د في 51390/1هـ وخطاب معالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة رقم 1166/و وتاريخ 1390/5/9هـ وطلبه الموافقة على التعليمات المشار إليها بصورتها المعدلة المرفقة. يقرر:

وإفادته بأنه تذاكر مع سمو وزير الداخلية ومعالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة فجرى الاتفاق على تعديل التعليمات المذكورة بما يتفق مع ملاحظة رئاسة القضاة وذلك طبقا لما تضمنه خطاب سمو وزير الداخلية الموجه لوزارة المالية برقم 333/ت/د في 51390/1هـ وخطاب معالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة رقم 1166/و وتاريخ 1390/5/9هـ وطلبه الموافقة على التعليمات المشار إليها بصورتها المعدلة المرفقة يقرر:

الموافقة على التعديلات المقترحة بالنسبة لتطبيق المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية المنظمتين لاستخراج حجج الاستحكام كما يلي: تنفيذا للمادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وذلك بالنسبة للبلاد والقرى التي لا توجد فيها فروع للمالية والأوقاف والبلدية يراعى ما يلي:

1. تخطر المحكمة المختصة التي يقدم إليها طلب حجة استحكام على عقار واقع في إحدى البلاد أو القرى المذكورة أقرب فرع لكل من المالية والأوقاف والبلدية بالطلب المقدم إليها للاستفسار عما إذا كان لديها مانع من إجابته وعلى فروع الجهات المذكورة أن تجيب على استفسار المحكمة في ستين يوما من تسليمها إخطار المحكمة.

2. بعد أن يثبت لدى المحكمة المختصة استلام الجهات المذكورة في المادة السابقة لإخطارها ومرور ثلاثين يوما على تسلم الجهات المذكورة للإخطار تعلن المحكمة عن طلب حجة الاستحكام في خلال ثلاثة أماكن يكثر ارتياد جمهور البلدة أو القرية لها. وفي الجريدة الرسمية لتقدم من له اعتراض على إصدار حجة الاستحكام المطلوبة إلى المحكمة باعتراضه، ولا تبت المحكمة في طلب إصدار حجة الاستحكام إلا بعد مرور فترة ثلاثين يوما على الإعلان المشار إليه، وبعد وصول إجابة الجهات المذكورة أعلاه إلى المحكمة بعدم وجود معارضة لديها أو لدى إحداها في إصدار الحجة المطلوبة، أو مرور ستين يوما على استلام إخطار المحكمة دون وصول إجابة منها.

3. يعين كل من وزير المالية ووزير الحج والأوقاف بالنيابة بمكافأة شهرية مندوبا عنه من المسنين المشهود لهم بالخبرة والاستقامة في البلاد والقرى الخاضعة لهذه التعليمات. والموجود بها عقارات تابعة لأملاك الدولة أو الأوقاف أو مرافق البلدة أو القرية بوصفه مندوبا عن وزارة الداخلية في لجنة تكون مهمتها نفي أو إثبات تبعية العقار المطلوب إصدار حجة الاستحكام له لإحدى الجهات المذكورة، وعلى فروع الجهات المشار إليها في المادة الأولى إبلاغ هذه اللجنة عن طريق أعضائها بإخطار المحكمة فور تسلمه، وعلى اللجنة إجابة الفروع المذكورة في خلال فترة شهر عن رأيها في ثبوت أو نفي تبعية العقار المعني للدولة أو للأوقاف أو لمرافق البلدة أو القرية.

ولما ذكر حرر ووافق جلالة مولاي على ما تقرر، فأرجو إكمال ما يلزم. ودمتم،، رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء.

236- تعليمات استخراج حجة الاستحكام خارج حدود المدن والقرى(1)

لقد تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 3026/ر في 1421/2/18هـ المتضمن انه تمت الموافقة الكريمة على قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 3 في 1421/2/4هـ القاضي بما يلي:

اولا:

أ- تقوم المحكمة المختصة التي يقدم اليها طلب استخراج حجة استحكام على عقار واقع في محافظة او مركز لا يوجد في أي منهما من يمثل وزارة الشؤون الاسلامية والاوقاف والدعوة والارشاد، او وزارة المالية والاقتصاد الوطني، او وزارة الشؤون البلدية والقروية، او وزارة المواصلات، او وزارة الزراعة والمياه باخطار الادارات التي تمثل هذه الوزارات ويرتبط بها الموقع اداريا وتطلب الافادة بما لديها. وعلى الادارات المذكورة اجابة المحكمة خلال ستين يوما من تسلمها الاخطار. ويجوز للجهات المذكورة الاستئناس برأي المحافظ او رئيس المركز.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 3 في 1421/2/4هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1542 في 1421/3/1هـ.

ب- بعد مرور ثلاثين يوما على تسلم الجهات المذكورة للاخطار، تعلن المحكمة عن طلب حجة الاستحكام في الجريدة الرسمية وفي ثلاثة اماكن يكثر ارتياد جمهور المحافظة او المركز لها، ليتقدم من له اعتراض على اصدار حجة الاستحكام المطلوبة الى المحكمة، ولا تبت المحكمة في طلب اصدار حجة الاستحكام الا بعد مرور ثلاثين يوما على الاعلان المشار إليه، وبعد وصول اجابة الادارات المذكورة الى المحكمة بعدم وجود معارضة لديها على اصدار الحجة المطلوبة او مرور ستين يوما على اخطار المحكمة دون وصول اجابة تلك الجهات.

ثانيا: لا يخل هذا القرار بالاوامر والتعليمات الخاصة بالكتابة لبقية الجهات المعنية.

ثالثا: الغاء قراري مجلس الوزراء رقم 569 في 1390/6/8هـ، ورقم 1491 في 1394/9/23هـ. لذا نرغب الاطلاع واعتماد العمل بموجبه.

237- بعث مندوب فني من البلدية للوقوف على الموقع واخذ حدوده وابعاده(1)

وبعد: (تلقت هذه الوزارة خطاب سعادة وكيل وزارة الداخلية لشنون البلديات رقم 3/3031/ص وتاريخ 1394/4/19هـ بشأن طلب سعادته التعميم على المحاكم بأنه في حالة تقدم احد الاشخاص بطلب اثبات تملك. الكتابة الى البلدية لبعث مندوب فني عنها للوقوف مع المستدعي ومندوب المحكمة على الموقع واخذ حدوده وابعاده ومساحته حتى اذا كان هناك معارضة من البلدية لما يطالب به المستدعي فيصار الى تعيين من يرافع عنها لدى القضاء ...الخ.

نفيدكم ان المادة 85 من تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية المصدق من المقام السامي برقم 109 في 1372/1/24هـ قد نصت على الاتي: "على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للعقار أن تكتب إلى كل من البلدية والأوقاف والمالية للاستفسار عما إذا كان هناك مانع لديها من إجراء ذلك فإذا لم يكن ثمة مانع أجرى الاستحكام بعد إعلانه في الجريدة الرسمية لمدة شهر". والمحاكم الشرعية قائمة بانفاذ مقتضى هذه المادة والمادة 86 من نفس النظام المذكور وما الحق بهما من التعليمات المبلغة لعموم المحاكم بالخطاب التعميمي رقم 2/92/ت في 1390/7/16هـ وما دام الامر كما ذكر فانه لا مانع من تعميد صاحب الاستحكام بمراجعة البلدية بعد الكتابة اليها واذا رغبت البلدية بعث مندوب فني عنها للوقوف معه على الموقع واخذ حدوده وابعاده ومساحته حتى اذا كان لديها معارضة في شيء من ذلك فتتقدم بها الى المحكمة ويكون ذلك في خلال المدة المقررة حسب التعليمات المبلغة للمحاكم).

238- توثيق بيع العقار بموجب المادة 190 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء (2)

وبعد: (بناء على ما عرضه علينا سعادة وكيل الوزارة بخطابه رقم 1/218/ك في 1394/4/27هـ بشأن توقف بعض كتاب العدل عن الإفراغ لبعض الأراضي التي يستند أصحابها في تملكها على صكوك صادرة من كاتب العدل نفسه أو من كاتب عدل آخر تتضمن مجرد إقرار البائع بالبيع وقبض الثمن دون أساس يستند عليه في إثبات الملكية وذلك حسب قرار الهيئة القضائية العليا رقم 251 في 1393/8/27هـ من عدم صحة الاستناد على الصكوك المبنية على مجرد إقرار البائع بالبيع واستلام الثمن في إجراء أي إفراغ لأن هذه الصكوك لا تعتبر صكوك تملك وإنما تعتبر حجة رسمية ملزمة للبائع والمشتري ومن يجيء من طريقيهما....الخ. نفيدكم بأن المادة "190" من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي تنص على التثبت من الصكوك والمستندات المبرزة من التعاقدين أو أحد الطرفين المستند إليها في الإقرار من كونها صالحة للاستناد عليها......الخ.

239- تطبيق المادتين 85 و 86 حتى ولو كان منشأ القضية نزاعا بين اشخاص(3)

وبعد: (سبق ان تبلغتم بموجب تعميم نائب رئيس القضاة رقم 2/55/ت في 1390/4/23هـ ما تضمنه امر المقام السامي رقم 6701 في 1390/4/6هـ بعدم اصدار أي صك بتملك الاراضي الا بعد اتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادتين 85 و 86 من نظام تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية ولو كان منشأ القضية نزاعا بين اشخاص. وحيث اتضح من بعض المعاملات التي ترد الينا ان بعض القضاة لم يتقيدو بما تضمنه الامر السامي المشار

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/108/ت في 1394/6/12هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/119/ت في 1394/6/20هـ

(3) تعميم وزارة العدل رقم 76/ت في 1395/4/15هـ.

إليه،

فاننا نؤكد عليكم التقيد بما جاء في امر المقام السامي، وان لا يخرج صك بثبوت ملكية أي ارض لاحد الطرفين المتنازعين الا بعد اجراء نظام الاستحكام وتطبيق المادتين 85 و 86 من تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية وما الحق بهما بموجب التعميم المبلغ لكم برقم 2/92/ت في 1390/7/16هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 569 في 1390/6/8هـ والتعميم رقم 2/135/ت في 1389/11/7هـ، والتعميم رقم 2/96/ت في 1391/5/24هـ واذا استدعى الحال ضرورة الاسراع في فصل النزاع دون تطبيق المادتين المشار اليهما فلا بد من ان ينص في صك الحكم على ان هذا الحكم لا يكفي لاثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في اى افراغ).

240- ان تشمل نسخة اعلان الاستحكام توصيف حالة وموقع العقار المطلوب استحكامه(1)

لقد تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع والطيران والمفتش العام ذي الرقم 1494/8/4/2 في 1424/5/13هـ المتضمن رغبة سموه الكريم تعميد المحاكم الشرعية بعدم ارسال نسخ اعلانات حجج الاستحكام الى وزارة الدفاع والطيران ما لم يكن نسخة الاعلان تعكس واقع الطبيعة والمخطط المساحي المرفق مع الاعلان على ان يكون معدا من مكتب هندسي ومصدقا من فضيلة رئيس المحكمة او الامانة او البلديات او المديريات الزراعية بختم اساسي موضحا عليه الاتي:

1. اتجاه الشمال.
2. رقم وتاريخ الاعلان واسم صاحبه ورقم سجله المدني.
3. حدود واطوال "ابعاد" ودرجات زوايا موقع المنهي.
4. الاحداثيات الجغرافية لجميع زوايا وانكسارات المنهي عنه.
5. مخططا عاما لموقع المنهي عنه مربوطا باقرب معلم من معالم المدينة او القرية او المنطقة المعروفة والثابته حول الموقع وتحديد المسافة بينهما ..الخ. وحيث الحال ما ذكر وبناء على المادة 4/253 و 5/253 من نظام المرافعات الشرعية واللائحة التنفيذية عليه نرغب الاطلاع ومراعاة ما اشار إليه سموه عندما يردكم من الشؤون البلدية والقروية ووزارة الزراعة حول ماقع وطبيعة المعلن عنه.

241- حالة توثيق ملكية البناء دون الأرض أو الأرض دون البناء(2)

وبعد: (لاحظنا أن بعض الأشخاص يتقدمون إلى المحاكم بصكوك تثبت ملكيتهم للبناء دون الأرض المقام عيها هذا البناء، ويطلبون الحكم لهم بإضافة الأرض إلى البناء المملوك لهم. كما أن البعض الآخر يتقدمون إلى المحاكم بصكوك تثبت ملكيتهم للأرض دون البناء المقام عليها ويطلبون الحكم لهم بإضافة المباني إلى الأرض المملوكة لهم. وقد أشكل الأمر على بعض القضاة مما رأينا معه توجيه المحاكم إلى القاعدة التالية:

أولا: إذا كان الشخص يحمل حجة استحكام بملكيته للأرض ثم أقام عليها بناء فإن البناء يكن تابعا للأرض التي هي الأصل ومتى ثبت الملك في الأصل يثبت في التبع. ولا تكون المحكمة وهي في سبيل بحث طلب إضافة ملكية البناء إلى حجة استحكام مالك الأرض مقيدة بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من الأوامر والتعليمات وعليها إجابة المدعي إلى طلبه.

ثانيا: إذا كان الشخص مالكا للبناء بموجب حجة استحكام دون الأرض المقام عليها البناء فإنه لابد أن يثبت المدعي ملكيته للأرض لأن الأصل لا يتبع الفرع فملكيته للبناء لا تعني ملكيته للأرض المقام عليها هذا البناء وعلى المحكمة وهي في سبيل بحث طلب إضافة ملكية الأرض إلى حجة استحكام مالك البناء أن تتقيد بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية والأوامر والتعليمات الملحقة بها. وعليها أن تكلف المدعي بإثبات ملكيته لهذه الأرض ثم تصدر حكمها حسبما يتضح لها طبقا للوجه الشرعي)

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/1424هـ في 1424/8/1هـ.

(2) تعميم وزار العدل رقم 12/153/ت في 1394/8/3هـ. وأكد بالتعميم رقم 15/12/ت في 1405/1/20هـ

ومن ذلك يفهم أن توثيق بيع العقار لا يتم إلا بموجب حجة شرعية مستوفية لإجراءاتها الشرعية والنظامية يستند عليها البائع في إفراغه وتأكيدا لما جاء في خطابنا الموجه لفضيلة رئيس محكمة أبها رقم 3/2055 وتاريخ 1391/7/11هـ من أن صكوك الإفراغات المبنية على مجرد الإقرارات لا تصلح أن تكون مستندا في إثبات التملك لا للمقر ولا للمقر له ما لم يتم تطبيق مقتضى المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما.

ونظرا لما قد يؤدي إليه العمل بمجرد الإقرار من كثرة المشاكل وما قد يفضي إليه من ادعاء تملك ما ليس بملك للبائع مما قد يضر بمصلحة الناس بالإضافة إلى أن هذا الإجراء ليس نهائيا وأن كثيرا من كتاب العدل جعل تلك الأقارير وسيلة للاستناد عليها فيما يتفرع عنها من المبايعات. لذا اعتمدوا العمل بما يلي:

أولا: عدم تسجيل أي مبايعة إلا بعد إبراز ما يثبت تملك البائع للمبيع بوثيقة مستوفية لجميع إجراءاها الشرعية والنظامية صادرة من إحدى المحاكم الشرعية أو من إحدى إدارات كتاب العدل.

ثانيا: عدم الاعتماد على الأقارير الغير مستندة في إثبات الملكية على صكوك شرعية مطلقا وما قد تم منها على هذا النمط قبل هذا التعميم يفهم أصحابها عندما يتقدمون بطلب الإفراغ بموجبها بأن عليهم التقدم للمحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها بطلب حجة استحكام وفق مقتضى المادتين "85-86" من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من تعليمات.)

في التسجيل والتوثيق

مواد مختارة من نظام المرافعات(1)

مادة 115

يجب على المحكمة أن تعلن في الجريدة عن كل تركة تباشر ضبطها وتقسيمها وتحدد لتوزيعها مدة كافية في نظر القاضي لا تقل عن شهر.

مادة 119

جميع الإجراءات الخاصة بنقل ملكية العقار من وقف وبيع إذا كانت بمقتضى وثيقة رسمية يجب على الدائرة التي أجريت فيها تلك المعاملة إشعار الجهة الصادر منها تلك الوثيقة لتقيد على هامش السجل مضمون ذلك الإجراء.

مادة 120

إذا أريد نقل ملكية العقار الثابت بمقتضى وثيقة رسمية وجب على الدائرة التي يراد إجراء تلك المعاملة فيها الاستفسار من الجهة الصادر منها تلك الوثيقة لمعرفة ما إذا كان العقار باقيا في ملكية حامل الوثيقة، أو جرى فيه تصريف بالرهن أو الوقف أو غير ذلك.

مادة126

لا تسمع الدعوى مطلقا إذا مضى عليها خمسة وعشرون عاما مسكوت عنها بدون عذر شرعي.

مادة 127

على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للعقار أن تكتب إلى كل من البلدية والأوقاف والمالية للاستفسار عما اذا كان هناك مانع لديها من إجراء ذلك فإذا لم يكن ثمة مانع أجرى الاستحكام بعد إعلانه في الجريدة الرسمية لمدة شهر.

مادة 128

على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للأرض الفضاء أن ترفع الأمر للنيابة العامة لأخذ رأيها في ذلك، علاوة على الإجراءات المدرجة في المادة (127).

مادة 129

الأبنية الموجودة بمنى يتملك أصحابها البناء دون الأرض.

مادة 130

إذا وجدت أموال القصر وأمثالها، المقيمين في خارج عمل القاضي، فعلى هذا أن يحفظها لدى بيت المال ثم يكتب إلى قاضي بلد القصر وأمثالهم بذلك ليقيم عليهم وليا، والولي مخير، إن شاء حضر لتسلم أموال القصر أو وكل من ينوب عنه في ذلك.

---

(1) صدر بالامر الملكي في 1355/2/11هـ. ونشر بجريدة ام القرى عدد 597 في 1355/2/23هـ.

وكانت الانظمة المتعلقة بالتنظيم الاجرائي في المحاكم على الترتيب التالي:

أ- مواد اصلاحية مؤقته للمحاكم الشرعية منشور في جريدة ام القرى العدد 64 في 1344/9/5هـ.

ب- نظام سير المحاكمات الشرعية الصادر في يوم الجمعة 1350/3/15هـ.

ج- نظام تركيز مسؤوليات القضاء الصادر في عام 1357هـ. ثم اعيد صدوره مضافا إليه نظام "تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية في عام 1372 مع بعض التعديلات والزيادات.

وقد جاء في تنظيم واختصاص المحاكم بالنظر في القضايا العقارية ان جعل من اختصاص المحاكم الشرعية اذ "اعلن الملك عبدالعزيز في يوم الجمعة 1346/2/21هـ ان: 1) ....، 2) محكمة الامور المستعجلة الثانية ومركزها في دائرة القائم مقام، وتنظر في امور البادية وما يتعلق بها وتكون صلاحيتها كالمحكمة الاولى وذلك فيما عدا العقار حيث انه من اختصاص المحكمة الشرعية الكبرى". 3) ..... ".

مادة 131

إذا كان القصر خارج المملكة العربية السعودية فيكون كتابة القاضي عن طريق المراجع الرسمية المختصة.

مادة 135

لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا غيرها أن تطعن في الصكوك الصادرة من كتاب العدل إلا في حالة واحدة كون ما هو مذكور فيها مخالف للشرع أو النظام.

مادة 136

الوكالات وجميع الاقرارات التي لم يتسن تصديقها عند كتاب العدل او حصل تنازع بين الوكيل والموكل في الوكالة، واراد الوكيل اثبات وكالته فمرجع الاثبات في ذلك المحاكم الشرعية

مادة 138

جميع الاعلامات والحجج الشرعية ووضع اليد السابق عن عام 1343هـ ممنوعة المحاكم الشرعية من النظر فيها.

مادة 139

يستثنى من المادة 138 قضايا الوراثة وحقوق القاصر ودعوى الديون والوقف بمقتضى المواد الخاصة بذلك.

مادة 142

يعتبر هذا النظام من حين تصديقه ونشره. ويحل هذا النظام محل نظام سير المحاكمات ويسمى بنظام المرافعات وكل ما يتعارض من الاوامر والتعليمات والانظمة السابقة مع نصوص هذا النظام فالعمدة فيه على ما نصت عليه مواد هذا النظام.

نظام كتاب العدل(1)

الفصل الأول: كتاب العدل

المادة الأولى:

يسمى هذا النظام نظام كتاب العدل وتشتمل على تحديد صلاحياتهم و واجباتهم ووظائفهم.

المادة الثانية:

كتاب العدل هم المرجع المختص بإصدار وتصديق وتسجيل متنوع الصكوك والوثائق الخاصة في الشئون الحقوقية والمعاملات الشرعية والنظامية على منهج أصولي بمقتضى هذا النظام.

المادة الثالثة:

تنصيب وتعيين كتاب العدل يكون من قبل النائب العام لصاحب الجلالة الملك المعظم.

المادة الرابعة:

تؤلف دائرة كتاب العدل في مكة والمدينة وجدة من رئيس ومعاون وأمين صندوق وكتبة ومراسلين بقدر اللزوم وفي الإحساء وأبها من رئيس وكتبه ومراسل.

المادة الخامسة:

يقوم القاضي أو النائب الشرعي أو رئيس الكتاب في البلاد التي لم تؤسس بها دائرة خاصة لكاتب العدل بعمل كاتب العدل.

المادة السادسة:

يشترط في كاتب العدل ما يأتي:

أ- أن يكون من رعايا المملكة العربية السعودية.

ب- أن يكون ملما بالمسائل الشرعية.

ج - أن يكون ممن له معرفة بتحرير الوثائق حسب الأصول الشرعية.

د - أن يكون معروفا بالعفة والاستقامة.

هـ - أن لا يكون محكوما عليه بجناية أو جنحة تخل بالشرف.

و - أن لا يكون محكوما عليه بالإفلاس.

ز - أن يكون بالغا عاقلا حرا عدلا ملما بالمسائل الشرعية مع وجود بقية الشروط المشترطة في كاتب القاضي المنصوص عليها في كتب المذهب.

كاتب عدل *

التوصيف الوظيفي:

يقوم بالنظر في الإقرارات والمبايعات وضبطها، وإصدار الصكوك المتعلقة بالإقرارات والعقود وتنظيمها تنظيما شرعيا، إثبات بيع وشراء العقارات بسجلات كتابة العدل، ضبط عقود الشركات والشركاء، اجراء رهن وفك العقارات. إفراغ المساحات الأراضي الكبيرة والمخططات. الإشراف على خفظ السجلات والثائق واعداد التقارير.

(*) معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله مصلح النفيعي.

المادة السابعة:

يجري اختبار كاتب العدل في العاصمة لدى الحاكم الشرعي وهيئة رئاسة القضاة وفي غيرها لدى الحاكم

---

(1) صدر بالامر السامي بالموافقة عليه برقم 11083 وتاريخ 1364/8/19. والغى بالمادة 266 من نظام المرافعات الشرعية ثم الغى نظام المرافعات الشرعية بالمرسوم الملكى رقم م/1 فى 1411/3/21هـ بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 58 فى 1411/3/19هـ.

- صدر اول تشريع لكتابات العدل في 1346/2/26هـ بناءا على اقتراح مجلس الشورى في جلسته المنعقدة في 1346/2/25هـ واعلن في جريدة ام القرى عدد 143 في 1346/3/13هـ .

الشرعي ونائبه حتى إذا ثبتت كفاءته يحلف اليمين الآتي وهذا نصه (أشهد الله أنني مدة قيامي بوظيفة كاتب العدل لا أنظم أو أصدق على ورقة قبل التثبت من هوية الطرفين والاقتناع برضاهما التام وأني لا أقبل قطعيا صكا يتبين لي أنه مزور أو فيه حيلة أو أنه منافي لمصلحة حكومة جلالة مليكنا المعظم أو المصالح العمومية وأني أنظر بعين المساواة وكمال العفة والاستقامة لمنافع أصحاب الحقوق والعلاقات وأني أمتنع عن كل ما يغاير أحكام الشرع الشريف في كل ما يتعلق بوظيفتي).

الفصل الثاني: وظائف كتاب العدل وواجباتهم وصلاحياتهم

المادة الثامنة:

تقوم دوائر كتاب العدل وما قام مقامها في الجهات التي ليس بها كاتب عدل بالأعمال الآتية:

أ - تحرير الوثائق التجارية والتصديق عليها.

ب - تحرير السندات المالية على اختلاف أنواعها والتصديق عليها.

ج - تحرير الوكالات والوصايات والإقرارات بالعزل من الوكالة وخلافها والتصديق عليها.

د - تحرير العقود على اختلاف أنواعها والتصديق عليها.

هـ - تحرير المقاولات والإنذارات وتبليغها وعقود الرهونات والتصديق عليها.

و - تسجيل خلاصة الصكوك الصادرة من المحاكم الشرعية.

ز - تسجيل الشركات بموجب نظامها (مؤقتا).

ح - تقرير الفروع من المسقفات السلطانية والتصديق عليها وذلك في البلاد التي يوجد بها مسقفات من هذا النوع.

المادة التاسعة:

يجب على كتاب العدل ومعاونيهم أن يستعملوا بدائرتهم خمسة دفاتر أساسية (حسب البيان الآتي) من ذوات الورق الجيد متروكا بأطرافها فراغ ومحجوزا كل منها بخط عريض وموضوعا على كل صفحة فيها عددها ومختومة بختم المحكمة الشرعية ومصدقا عدد صفحاتها من طرف قاضي البلدة الموظف بها أما إذا كان القائم بوظيفة كاتب العدل هو القاضي أو النائب الشرعي أو رئيس الكتاب فيصدق على الدفاتر من قبل المجلس الإداري بالبلدة التي هو بها ويجب أن يلاحظ في الدفاتر أن تكون سميكة ومجلدة.

أ - دفتر اليومية يذكر فيه على الترتيب جميع أنواع المعاملات اليومية واسم الطرفين المتعاقدين ومقدار الرسم المأخوذ ويقفل عند المساء يوميا وفي غاية كل أسبوع تسلم الحاصلات لصندوق المالية بسند رسمي حسب الأصول المرعية.

ب - دفتر الأمانات وبه الأمانات التي تسلم إليه مع جنس وعدد وأوصاف الأمانات المنقولة وغير المنقولة واسم وشهرة وصنعة ومحل إقامة صاحبها وتاريخ ورودها وشروط المتعاقدين بعد متسلسل لأجل حفظها وإكمال معاملتها حسب الشروط المتفق عليها على أن الأمانات التي تزيد عن مقدار كفالة أمين الصندوق يجب أن تحفظ في صندوق خاص يختم عليه من قبل كل من أمين الصندوق وكاتب العدل ومفتش مالي.

ج - دفتر تسجيل – لتسجيل عموم الصكوك والأوراق المنظمة من قبل كاتب العدل والتي تنظم من خارج الدائرة وتصدق من طرف كاتب العدل ويضع عدد دفتر اليومية المتسلسل بالترتيب.

د- دفتر الأوراق ذات القيمة بما في ذلك الطوابع يفيد فيه جنس وعدد الأوراق ذات القيمة المأخوذة والمستعملة (للخرج الرسمي).

هـ- دفتر تسجيل خلاصة الصكوك الصادرة من المحاكم الشرعية.

المادة العاشرة:

يجب على كتاب العدل ومعاونيهم أن يتخذوا أيضا ما يلزم من الدفاتر لتنظيم المعاملات وتسهيلها مثل دفتر الذمة ودفتر الأوامر العمومية ودفتر المخابرات ودفتر ضبط المعاملات قبل تسجيلها.

المادة الحادية عشرة:

كل ورقة يطلب تبليغها من أي نوع كانت فبعد تبليغها تحفظ مع النسخة الأصلية ورقة التبليغ الممضاة أو الضبط الذي نظم من طرف المأمور وتدرج كيفية التبليغ على نسخة أخرى وتصدق وتعاد لصاحبها.

المادة الثانية عشرة:

أن العقود والسندات وكافة الصكوك التي ينظمها أو يصدق عليها كتاب العدل أو معاونيهم أو من يقوم مقامهم يجب أن تكون باللغة العربية وبعبارة صريحة وواضحة على أوراق جيدة ويجب أن لا يوجد شطب أو مسح للكلمات ولا زيادات بين السطور وإذا وقع سهوا وظهر فيما بعد لزوم لتصحيح جملة ا، لزيادة جميلة أخرى فيوضع خط على العبارة المغلوطة بشرط أن تبقى مقروءة وتحرر العبارة التي زيدت وصححت على هامش الورقة وتمضى وتصدق من قبل المتعاقدين وكاتب العدل.

المادة الثالثة عشرة:

أن من لا يحسن العربية وتكون له معاملة لدى كتاب العدل يجب أن تترجم لغته بواسطة ترجمانين حسب المنصوص عليه وبحضور معرفين ويشترط أن يكون الترجمانان والمعرفان عدلين[1].

المادة الرابعة عشرة:

يحرر بصورة واضحة في الأوراق والسندات التي ينظمها وصدق عليها كتاب العدل اسم وشهرة وصنعة ومحل إقامة ذوي العلاقة والشهود والمعرفين والترجمانين وكل من يجب عليه التوقيع في الأوراق الرسمية بدائرته.

المادة الخامسة عشرة:

كل من يريد تنظيم وتصديق المقاولات والمستندات وسائر الأوراق وكالة أو وصاية أو هبة أو مبايعة أو رهن أو إنذار على اختلاف درجاتها يجب عليه أن يثبت شخصيته لدى كتاب العدل بواسطة معرفين – هذا إذا كان غير معروف معرفة تامة.

المادة السادسة عشرة:

تتلى الأوراق التي ينظمها كتاب العدل بمواجهة ذوي العلاقة وشاهدين على الأقل وتدرج وتبين كيفية القراءة في متن السند.

المادة السابعة عشرة:

إذا طلب أصحاب الصك ومن لهم علاقة به صورا من سجل كاتب العدل من أي نوع كانت فتعطى لهم. والمقصود من ذوي العلاقة هم المتعاقدون وما لهم صلة بمحتويات الصك أو بعضها أو الذين يقومون مقامهم شرعا.

المادة الثامنة عشرة:

لدى الحاجة إلى حضور المرأة المخدرة أو المريض والمعذور فإن كان المطلوب تحليف المعتذر حضوره فيذهب كاتب العدل أو من يقوم مقامه ومعه شاهدان عدلان وأجرة واسطة النقل إذا كان المحل شاسعا على طالب اليمين وإن كان المطلوب سماع إقرار أو شهادة فيكتفي فيهما بما يكتفي في تحمل الفرع الشهادة عن الأصل كما في الإقناع.

المادة التاسعة عشرة:

إن الأوراق والسندات المالية والوكالات والوصايات وسندات العقود وعموم الوثائق التي تعطى وتنظم من قبل كتاب العدل في المملكة موثوقة ومعمول بها لدى عموم المحاكم الشرعية ويجب العمل بمضمونها بلا بينة بشرط أن يكون جميع ما ذكر من عموم الأوراق وما عطف عليها موافقا للوجه الشرعي طبق المعتمد في مذهب الإمام أحمد.

---

(1) بموجب قرار مجلس الشورى رقم 266 في 1364/11/21هـ "... ثانيا: اما فيما يتعلق بعدالة الترجمانيين والمعرفين الوارد ذكرهما في المادة (13) من النظام، فان المقصود منها هو الشهرة بالعدالة لا التزكية من الغير كما وضحت ذلك رئاسة القضاء في خطابها المشار اليه...."

المادة العشرون:

سندات الكفالة الرسمية المطبوعة من قبل الجهات المالية المختصة تكون معتبرة وموثوق بها بعد التصديق عليها من لدن كتاب العدل حسب الأصول.

المادة الحادية والعشرون[1]:

يكتفي بأخذ توقيع المتعاقدين والشهود على دفاتر الضبط وفي حالة وجود مسح أو شطب أو تعليق على الصك يرجع إلى الضبط ويصحح منه وإذا دعى الحال إلى لحاق شيء من ذلك فيوضع في الضبط ويؤخذ توقيع المتعاقدين والشهود ثم يلحق في الصك والسجل ويكتفي فيهما بتوقيع كاتب العدل والمسجل.

الفصل الثالث: رسوم كتاب العدل

المادة الثانية والعشرون:

"ملغاه[2]" يستوفى رسم مقطوع على المعاملات الآتية:

قرش	موضوع الرسم
50	على الوكالة العامة إذا كانت صادرة من شخص واحد لوكيل واحد ووكلاء ما دام نوعها في خصوص واحد أما إذا تعدد الموكلون في الوكالة العامة فيجب أن يحدد الرسم بتعددهم
25	على الوكالة الخاصة سواء كانت صادرة من شخص واحد لوكيل واحد أو من أشخاص متعددين لوكيل واحد أو وكلاء ما دام نوعها في خصوص واحد.
30	على كل إنذار وإخطار لم يكن فيه مبلغ معين
20	على كل إمضاء في الإقرار والتعاقد الذي لم يكن فيه مبلغ معين من وصاية وغيرها.
10	على كل تبليغ
20	على كل عزل من وكالة أو وصاية سواء كان العازل أو المعزول واحدا أو متعددا

المادة الثالثة والعشرون:

يستوفى رسم قدره اثنان ونصف في المئة عند طلب الشركاء في عقار مشاع بينهم بموجب حجج شرعية إجراء القسمة وإفراز الحصص وفي هذه الحالة يجري تقدير العقار من قبل عدلين يختارهما كاتب العدل ومندوب عن المالية ومندوب عن البلدية يقدرون ذلك ويكون تقاضي هذا الرسم من المتقاسمين بنسبة حصصهم ويعطى لكل من له علاقة صك بيده.

المادة الرابعة والعشرون:

"معدلة [3]" يستوفى رسم قدره اثنان في المئة على المعاملات الآتية:

---

[1] اضيف بموجب قرار مجلس الشورى رقم 59 في 1364/4/11هـ ما يلي"ان تكون دفاتر ضبوط كتاب العدل مجلدة تجليدا جيدا ذات ورق صقيل قوى ومنمرة بنمر متسلسلة وان يكون التحرير فيها بخط واضح دون اجراء أي مسح أو حك فيما يظبط فيها ولا ان يحرر شيء بين الاسطر واذا دعت الضرورة الي شئ من ذلك فيشطب عليه بصورة يمكن معها فيما بعد قراءة ما شطب عليه وتحرر العبارة التي زيدت وصححت على هامش الورقة وتمضى وتصدق من قبل المتعاقدين والشهود وكاتب العدل كما هو الحال في ضبوط المحاكم.

[2] الغيت بامر نائب جلالة الملك برقم 5868 بتاريخ 1372/7/6 هـ. الموجه إلى وزارة المالية.

[3] قرار مجلس الشورى رقم 14 في 1368/3/6هـ. اطلع مجلس الشورى على مرئيات كاتب عدل الطائف الموضح في خطابه المرفق رقم 133 في 1368/1/18هـ الوارد من المقام السامي برقم 480 في 1368/1/15هـ والمتضمنة ما يأتي:
ان كثيرا من المراجعين يتوقفون عن توضيح وصاياهم وهبتهم ورهنهم ويمتنعون عن بيان مقاصدهم ورغباتهم في امور الوصاية والهبة والرهن وما ذاك الا هربا من الرسم النسبي المقرر على الامور المذكورة بمقتضى الفقرة ب، ج، د، من المادة (24) من نظام كتاب العدل القاضية باستيفاء الرسم على ما

أ - عقود المبايعات الباتة والخيارية في الأموال غير المنقولة.

ب - الهبـــة.

ج - الرهن مطلقا في المنقول وغير المنقول.

د - الوصاية إذا كانت كلها على مبلغ معين.

المادة الخامسة والعشرون:

يستوفى رسم قدره واحد في المئة على المعاملات الآتية:

أ - عقود المبايعات في الأموال المنقولة والسندات المتكونة من الديون والكفالات والإنذارات والإيجارات إذا كانت تحتوي على مبلغ ألف قرش إلى عشرة آلاف قرش.

ب - الإقرار بمبلغ معين لا يزيد عن عشرة آلاف قرش ومن ضمن ذلك التصديق على استلام المستحقين أو أحدهم ما يخصهم من غلة الوقف.

المادة السادسة والعشرون:

"ملغاه[1]" يستوفى رسم قدره نصف في المئة على المعاملات الآتية:

أ - كل صك يتضمن الإقرار بفك الرهن.

ب - كل صك يتضمن الإقرار بالإبراء عن مبلغ معين.

ج - كل صك يتضمن الإقرار باستيفاء الدين المعين.

د - كل صك يتضمن الإقرار بفسخ البيع.

د - عقود المبايعات في الأموال المنقولة والسندات المتكونة من الديون والكفالات والإنذارات والإيجارات إذا زاد المبلغ في كل نوع من أنواع هذه المعاملات عن عشرة آلاف قرش والكسور الزائدة عن عشرة آلاف قرش ولو كانت قرشا واحدا تعتبر بمئة قرش.

و - الإقرار بمبلغ معين إذا زاد المبلغ عن عشرة آلاف قرش.

المادة السابعة والعشرون:

يستوفى ربع الرسم الأصلي على كل صورة صك تستخرج من السجلات وتعطى لأربابها.

المادة الثامنة والعشرون:

يؤخذ رسم القرض من المستقرض إذا كان القرض صحيحا لا شبهة فيه ويؤخذ رسم الدين من الدائن.

المادة التاسعة والعشرون:

يؤخذ رسم الرهن من الراهن إذا كان الرهن قرضا صحيحا لا شبهة فيه.

هو معلوم بنسبة اثنين في المائة. وحيث ان توقف الناس عن التوضيح وعدول البعض عن تسجيل ما يرغب تسجيله يسبب منه وقوع اشكال ونزاع بين الناس في المستقبل وبين الورثة وان اكتفاء كثير من الناس بأوراق عادية لا يؤمن وقوع تشاجر ونزاع فيها لذا فانه يرى اذا استنسب الرأي السامي الغاء الفقرة المذكورة وضمها الى المادتين 25، 26 من النظام المذكور بان يكون استيفاء رسم الوصاية والهبة والرهن من عشرة الاف قرش فما دون بنسبة في المائة واحد واذا زاد عن عشرة الاف قرش ففي الماية نصف وبذلك يسهل على الناس القدوم الى تسجيل حقوقهم وحفظها وتوضيحها عن الغموض من جهة ومن الاخرى تتحسن واردات هذه الانواع وانفاذ للامر السامي القاضي بدرس ما ذكر بحضور كاتب عدل مكة ومندوب من وزارة المالية فقد احال المجلس ما ذكر الى لجنة الانظمة لديه فقررت بحضورهما واتفاقهما ما يأتي:

1- بناء على ان تخفيض الرسوم لا بد وان يستوجب كثرة الوارد بالنسبة لكثرة المراجعين كما هو المسلم به وحفظا للحقوق وحث ارباب المصالح على ضبطها في دوائر كتاب العدل تقرر بقاء الرسم من عشرة الاف وما دون على حاله اى بنسبة 2% وتخفيض ما زاد على 10,000 من اثنين الى واحد في المائة.

2- في حالة الموافقة السامية على هذا القرار تعدل الفقرة (ب) والفقرة (ج) مكن المادة 24 من نظام كتاب العدل على الوضع المتفق عليه.

ولدى عرض ما ذكر في جلسة عامة بالمجلس تقرر الموافقة على قرار لجنة الانظمة المشار اليه بعاليه المتخذ بحضور وموافقة كاتب عدل مكة الشيخ عرابي سجيني ومندوب وزارة المالية السيد حسن فقي. ولما ذكر جرى التوقيع.

(1) الغيت بامر نائب جلالة الملك برقم 5868 بتاريخ 1372/7/6 هـ. الموجه إلى وزارة المالية. (انظر الامر في الباب الثالث من القسم الاول).

المادة الثلاثون:

يؤخذ رسم الرهن من المرتهن إذا كان الدين غير القرض المذكور.

المادة الحادية والثلاثون:

يؤخذ رسم الإعلام المتضمن إذنا للوصي أو القيم بشراء عقار للقاصر أو المجنون أو المعتوه من أموالهم.

المادة الثانية والثلاثون:

في حالة بيع الرهن على المرتهن يستوفى رسم البيع كاملا ولا يستوفى رسم فك الرهن.

المادة الثالثة والثلاثون:

إذا كان رسم المبلغ المعين وهو في المئة اثنان أكثر من رسم المجهول الذي عبارة عن عشرين قرشا على كل إمضاء من المتعاقدين فيؤخذ الرسم باعتبار أكثر الرسمين.

المادة الرابعة والثلاثون:

إن أثمان أوراق الصكوك الخاصة بكتاب العدل هن كما يأتي:

قرش	موضوع الرسم
3	للوكالة مطلقا
3	للصكوك التي تتضمن المبايعات التي لا يزيد مقدار الثمن فيها عن خمسة آلاف قرش سعودي إلى عشرين
3	للوصايات والإقرارات أيا كان نوعها
10	للصكوك التي تشمل المبايعات التي يكون ثمنها من خمسة آلاف قرش سعودي إلى عشرين ألف قرش سعودي
20	للصكوك التي تشمل المبايعات التي يزيد ثمنها عن عشرين ألف قرش سعودي فما فوق

الفصل الرابع: المعفو من رسم كتاب العدل

المادة الخامسة والثلاثون:

يعفى من رسوم كتاب العدل والطوابع ما يأتي:

أ - تسجيل كفالات أمناء الصناديق وعموم الموظفين الذين نص نظام الكفالات على تكليفهم للدوائر الجبائية والماليات والبلديات وعين زبيدة والعين الزرقاء وعين الوزيرية والأوقاف وجميع الدوائر الحكومية الرسمية وكذلك الحال في رفع الحجز عنها.

ب - وكالة ووصاية الجنود والعسكرية وأفراد الشرطة.

ج - الأشياء التي تؤخذ خلسة ويحكم بإعادتها لأربابها.

د - كل عقار أشتُرى استبدالا بثمن عقار موقوف على شرط أن تنطبق عليه نفس الجهات والشروط المنصوص عليها في حجة العقار الموقوف المباع.

الفصل الخامس: أحكام عامة

المادة السادسة والثلاثون:

يجب أن يكفل أمين الصندوق المعين في دائرة كاتب العدل أو من يقوم مقامه في الدائرة التي لم يعين فيها أمين صندوق بمقتضى الفصل المخصوص من نظام الكفالات.

المادة السابعة والثلاثون:

يجب على كتاب العدل عدم إفشاء سر المعاملات الموجودة لديهم.

المادة الثامنة والثلاثون:

يجب أن يوجد لدى كاتب العدل ختم رسمي يختم به على الأوراق المصدقة منه صورته (كاتب عدل بلدة كذا).

المادة التاسعة والثلاثون:

يرسل كتاب العدل تطبيق أختامهم الرسمية وإمضاءاتهم إلى عموم المحاكم الشرعية ولأكبر مأموري الحكومة المحلية والمجالس البلدية والدوائر الرسمية وشعب الإدارات.

المادة الأربعون:

يخصص لكاتب العدل جندي أو أكثر من الشرطة لحفظ دائرته وجميع محتوياتها.

المادة الحادية والأربعون:

لا يجوز لكاتب العدل أن يحرر أو يصدق الأوراق المتعلقة بمصلحته الذاتية أو المتعلقة بأصوله وفروعه من النسب بل يقوم بهذه الوظيفة في جمع الأعمال المنصوص عليها في المادة الثامنة من هذا النظام قاضي البلدة وتجري المعاملة لديه في ضبوط المحكمة وتسجل في سجلاتها تحت ختم القاضي وتوقيعه وفي الوقت نفسه يسجل نص العقد في دائرة كتابة العدل في نفس الدفاتر المتخذة لأمثاله ويوقع عليها أيضا نفس القاضي باعتبار أنها صورة طبق الأصل المسجل في سجلات المحكمة ويستوفى على ذلك رسم كتابة العدل فقط وفي الجهات التي يقوم فيها الحاكم الشرعي بوظيفة كاتب العدل يتولى هذا العمل رئيس كتاب محكمة تلك الجهة.

المادة الثانية والأربعون:

أن كتاب العدل ومعاونيهم يجرون التبليغات العائدة للأشخاص الموجودين بالمملكة بواسطة كتاب عدل ذلك المحل أو من يقوم مقامهم وأما في خارجها فيكون إجراء ذلك بواسطة مقام النائب العام لجلالة الملك المعظم.

المادة الثالثة والأربعون:

إذا حل الدين الثابت فلصاحب الدين أن يطلب من كاتب العدل تبليغ غريمه وإذا بلغه ما عليه فلصاحب الدين أن يطلب من الحاكم الشرعي الأمر على غريمه بوفاء حقه فإن أبى المدين وهو قادر على الوفاء أمر القاضي بحبسه وإن كان حال المدين لا يفي بما عليه من الدين الحال وجب على الحاكم الحجز عليه لسؤال غرمائه أو بعضهم وإن كان معسرا وجب إنظاره.

المادة الرابعة والأربعون:

مصاريف بيع المحجوزات من أجور نقل ودلالة ونحوهما تخصم من أصل القيمة بعد البيع.

المادة الخامسة والأربعون:

يجب على كتاب العدل أن لا يجروا أية معاملة تؤدي إلى تملك العقار أو انتقاله أو إفراغه إلا بعد التثبت من هوية المنتقل إليه بوثيقة رسمية.

المادة السادسة والأربعون:

يتبع في تملك أو انتقال العقار أو إفراغه إلى الأجانب ما قضى به نظام تملك الأجانب للعقار.

المادة السابعة والأربعون:

عموم كتاب العدل وإدارات الشرطة والجهات المختصة مكلفون بإتباع ما قضى به هذا النظام كل فيما يخصه اعتبارا من حين شموله للتصديق العالي وإبلاغه.

المادة الثامنة والأربعون:

يلغي هذا النظام كلما تقدمه من أنظمة وتعليمات وأوامر وقرارات سابقة فيما يتعارض مع هذا النظام.

في كتاب العدل مواد مختارة من نظام القضاء[1]

الفصل الأول: شروط تعيين كتاب العدل مؤهلاتهم

مادة (90) :

يشترط فيمن يعين بوظيفة كاتب عدل أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة (37) من هذا النظام.

مادة (91):

مع مراعاة ما جاء في المادة (90) تحدد مؤهلات شغل فئات وظائف كتاب العدل بلائحة تصدر باتفاق بين وزارة العدل وديوان الموظفين العام.

مادة (92) :

مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في هذا النظام يخضع كتاب العدل لجميع الأحكام التي يخضع لها موظفو الدولة بموجب نظام الموظفين العام.

الفصل الثاني: اختصاصات كتاب العدل والتفتيش عليهم

مادة (93) :

يختص كتاب العدل بتوثيق العقود وضبط الأقارير وفقاً للائحة تصدر بقرار من وزير العدل بناءً على موافقة مجلس القضاء الأعلى، ويكون تعيين مقار إدارات كتاب العدل وتحديد دوائر اختصاصها وإنشاء إدارات كتابة عدل جديدة بقرار يصدر من وزير العدل.

مادة (94) :

البلدان التي لا توجد فيها دوائر كتاب عدل تسند مهمة كتاب العدل فيها إلى قاضي البلد ويكون له اختصاص وصلاحيات كاتب العدل في حدود الاختصاص المكاني المحدد لقضائه، ويجوز ندب أحد القضاة للقيام بعمل كاتب العدل في حالة غيابه.

مادة (95) :

يخضع كتاب العدل للتفتيش القضائي وفقاً لأحكام هذا النظام.

---

[1] من نظام القضاء. الصادر بالمرسوم الملكي رقم 64/م في 1395/7/14هـ. نشر بجريدة أم القرى عدد 2592 في 1395/8/29هـ.

الفصل الثالث

قوة الأوراق الصادرة من كتاب العدل

مادة (96) :

الأوراق الصادرة عن كاتب العدل بموجب الاختصاص المنصوص عليه في المادة (93) تكون لها قوة الإثبات ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية ولا يجوز الطعن فيها إلا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها.

اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل(1)

المادة الأولى:

تدل الكلمات والعبارات الآتية الواردة في هذه اللائحة على المعاني المبينة أمام كل منها:

الوزارة: وزارة العدل.

كتابة العدل: إدارة حكومية شرعية ذات اختصاص ولائي بتوثيق العقود والإقرارات.

كاتب العدل: موظف حكومي مؤهل شرعا ونظاما معين على وظيفة كاتب عدل أو رئيس كتابة عدل يختص بتوثيق العقود والإقرارات.

الإحالة: مذكرة توجه من مكتب الإحالات تحت إشراف الرئيس.

الضبط: تدوين العقود والإقرارات الشرعية والنظامية في المجلد الخاص بذلك ويسمى مجلد الضبط.

مجلد الضبط: دفتر متسلسل الصفحات تضبط فيه العقود والإقرارات، ويوقع فيه الأطراف والشهود ويحمل رقما متسلسلا غير متناه.

كاتب الضبط: الموظف المختص بتحرير جميع ما يتم ضبطه لدى كاتب العدل في مجلد الضبط وما يترتب على ذلك من تنظيم صك ونحوه والقيام بكل ما يعهد به كاتب العدل في نطاق واجبات الوظيفة.

التسجيل: نقل محتوى الصكوك المنظمة حرفيا بعد ضبطها لدى كاتب العدل وما يطرأ عليها من شروحات في السجل، ويتم تحت رقم متسلسل غير متناه .

السجل: دفتر متسلسل الصفحات يسجل فيه الصكوك وما يطرأ عليها حرفيا ، ويحمل رقما متسلسلا غير متناه .

المسجل: الموظف المختص بتسجيل الصكوك بعد توثيقها وما يطرأ عليها الصادرة من كاتب العدل المباشر أو سواه ممن له حق الإجراء من الناحية الشرعية والنظامية إلى سجلها.

الصك: الوثيقة المستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية المتضمنة لمحتوى ما تم ضبطه لدى كاتب العدل.

رقم وتاريخ الصك: رقم وتاريخ تسجيله في سجله، ويدونان بأعلى الصك مشتملا على تقسيم كاتب العدل.

التوثيق: مجموعة الإجراءات التي يقوم بها كاتب العدل في ضبوطه وسجلاته ابتداء من الضبط وانتهاء بتوقيع الصك وختمه وتسليمه.

التهميش: الإجراء الطارئ على الصك أو السجل أو دفتر الضبط من نقل أو رهن أو توثيق أو إيقاف أو إلغاء أو تعديل أو إضافة ونحوه.

التظهير: التنويه في المكان المخصص لذلك في الصك برقم جلد الضبط وصحيفته وجلد السجل وصحيفته وعدد التسليم وتوقيع كاتب الضبط والمنظم.

الخرجة: الاستدراك الناشئ عن سهو فيما تم ضبطه أو تسجيله أو تنظيمه، توضع على صحيفة الضبط أو السجل أو الصك وتكون أمام موقعها الأصلي ما أمكن وتعطى رقما يدل على موضعها.

الإفراغ: نقل ملكية محتوى الصك أو جزء منه من طرف إلى آخر.

الحجة: صك استحكام بملكية عقار معين مستكملا لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية يصدر من المحكمة المختصة.

الفرز: تجزئة محتوى الصك إلى عدة أجزاء وفق التعليمات المنظمة لها.

الدمج: ضم صكوك محدودين متجاورين أو أكثر في صك واحد.

---

(1) صدرت بتعميم وزير العدل رقم 13/ت/2460 في 1425/5/25هـ

الختم الذاتي: الختم الشخصي لكاتب العدل يحتوي على اسمه الثلاثي المعتمد لدى الوزارة.

الختم الرسمي: الختم المعتمد لإدارة كتابة العدل من قبل الوزارة، ويحتوي على اسم الوزارة وشعارها واسم كتابة العدل، تختم به الضبوط والسجلات والصكوك والشروحات.

المادة الثانية:

يختص كاتب العدل بتوثيق العقود والإقرارات الشرعية، وإصدار الصكوك المتعلقة بها وفق ما تقضي به الأصول الشرعية والأنظمة المرعية وما تسنده الوزارة إليه مستقبلا ، ما لم ينص نظام أو تعليمات على استثناء شيء منها، ومن بين هذه العقود والإقرارات التي يختص كاتب العدل بتوثيقها:

أ - انتقال ملكية العقارات.
ب - الرهون وفكها.
ج - عقود الشركات.
د - تسلم المبالغ والتعويضات.
هـ - قبول المنح السكنية والزراعية.
و - الوكالات المبنية على الإقرار.
ز - فسخ الوكالة أو العدول عنها سواء من قبل الوكيل أو الموكل.
ح - الوصايا أو الرجوع عنها.
ط - التنازل عن مبالغ أو أعيان أو جنسية.
ي - الكفالة وفكها.
ك - قسمة التراضي بين البالغين.

المادة الثالثة:

العقود والإقرارات التي تحتاج إلى إثبات أو حكم أو يمين أو سماع بينات أو جرح أو تعديل، ليس لكاتب العدل إجراء شيء منها.

المادة الرابعة:

يتحدد الاختصاص المكاني لكاتب العدل فيما يخص العقارات وفقا لما يلي:

أ- تعد البلدة اختصاصا مكانيا لكتابة العدل الموجودة فيها.

ب- البلدة التي ليس فيها كتابة عدل ولا محكمة تقوم بعمل كتابة العدل تتبع أقرب كتابة عدل أو محكمة تقوم بعملها في منطقتها

ج- البلدة التي تقع في مسافة متساوية في القرب بين كتابتي عدل أوكتابة عدل ومحكمة تقوم بعملها وفي منطقة واحدة تبقى على تبعيتها سابقا.

د- المعتبر في القرب هو الطريق المسلوكة عادة بالوسائل المعتادة.

ه- عند التنازع يتم الرفع للوزارة من قبل كتابة العدل التي دفعت الاختصاص أولا وذلك للفصل فيه.

المادة الخامسة:

ليس لكاتب العدل توثيق عقد أو إقرار يتعلق بعقار مما هو خارج عن اختصاصه المكاني، ماعدا الإقرار بالوصية بعقار وقسمة التراضي وتوثيق عقود الشركات المشتملة أعيانها على عقارات وما يراه وزير العدل مستقبلا، وإذا فعل فلا اعتبار لعمله ويكون مسؤولا عن ذلك، وعلى من عرض عليه إجراء تم بهذه الصورة رفعه إلى وزارة العدل مع صورة إثبات شخصية المتقدم.

المادة السادسة:

كتاب العدل مرتبطون إداريا بوزارة العدل، ويجوز لهم مخاطبة الجهات الحكومية ذات الاختصاص مباشرة وكل من له علاقة باختصاصهم فيما يتطلبه عملهم وفيما عدا ذلك مما يحتاج إلى توجيه يتم الرفع عنه للوزارة.

المادة السابعة:

تشكل كتابات العدل على النحو التالي:

1- كتابة العدل الرئاسية، وتتألف من ثلاثة كتاب عدل فأكثر، يعين أحدهم رئيساً ويكون تقسيم مكتبه رقم (1) ولديه الختم الرسمي وهو المعني بتنفيذ الأعمال المنصوص عليها في المواد 185، 186، 187، 188، 191 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي، والثاني مساعدا له وتقسيم مكتبه رقم (2) تحت مسمى مساعد رئيس كتابة عدل البلدة التي يعمل بها، ويتولى أعمال رئيس كتابة العدل أثناء غيابه، والثالث تحت تقسيم رقم (3) ويسمى كاتب العدل بكتابة عدل البلدة التي يعمل بها، ولكل مكتب كاتب عدل بعد ذلك رقم تسلسلي.

2- كتابة العدل التي يعمل بها كاتبا عدل يسند لأحدهما ما يقوم به الرئيس من أعمال في كتابة العدل الرئاسية، ويكون تقسيم مكتبه رقم (1) تحت مسمى كاتب عدل البلدة التي يعمل بها ولديه الختم الرسمي وهو المعني بحفظه، وتقسيم مكتب زميله الآخر رقم (2) تحت مسمى كاتب العدل بكتابة عدل البلدة التي يعمل بها، ويتولى أعمال كاتب العدل الرئاسية أثناء غيابه.

3- كتابة العدل التي ليس بها سوى كاتب عدل واحد يقوم كاتب العدل بجميع الأعمال التي يقوم بها الرئيس في كتابة العدل الرئاسية، ويكون تحت مسمى كاتب عدل البلدة التي يعمل بها.

المادة الثامنة:

مع مراعاة ما ورد في المادة (252)(1) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي والمادة (94)(2) من نظام القضاء - يقوم القاضي بعمل كاتب العدل في البلدة التي لا يوجد بها سوى كاتب عدل واحد في حالة تمتعه بإجازة رسمية أو التحاقه بدورة تدريبية أو كف يده أو انقطاعه لسبب آخر، مالم يصدر قرار بخلافه على أن يتم إجراء ذلك في ضبوط وسجلات كتابة العدل، ويكون تولي القاضي لأعمال كتابة العدل في الحالات المذكورة وسواها بناء على تعميد رسمي يصدر بذلك.

المادة التاسعة:

يجب على كاتب العدل توخي الدقة والتثبت وكمال النزاهة وإبراء الذمة فيما يقوم به من أعمال، والمحافظة على الحقوق لذويها والامتناع والترفع عن كل ما يخالف أحكام الشرع وقواعده العامة إجراء أو سلوكا.

المادة العاشرة:

يتم توزيع العمل في كتابة العدل على جميع كتاب العدل بما فيهم الرئيس عن طريق مكتب الإحالات تحت إشرافه، ولا يسوغ لأي كاتب عدل اتخاذ أي إجراء إلا بإحالة رسمية، على أن يشار في الضبط إلى رقم الإحالة وتاريخها.

المادة الحادية عشرة:

يجب على كاتب العدل سماع الإقرارات والاشهاد عليها والتأكد من شخصية المقر والشهود والتثبت من الوثائق والصكوك بنفسه وعدم استنابة أي من موظفي الإدارة في تولي شيء من ذلك.

المادة الثانية عشرة:

لا يجوز لكاتب العدل أن يحرر أو يصدق الأوراق المتعلقة بمصلحته الذاتية أو المتعلقة بأصوله وفروعه من النسب و زوجته.

المادة الثالثة عشرة:

يعتمد كاتب العدل في إجراء نقل محتوى الصك أو الرهن أو التهميش ونحو ذلك على النسخة الأصلية للصك المقدمة له دون سواها.

---

(1) نص المادة (252) :"البلدان التي لا يوجد بها كتاب عدل تسند مهمة كتابة العدل فيها الى قاضي البلدة ويكون اختصاصه وصلاحيته كاختصاص وصلاحية كتاب العدل بمقتضى نظامهم المخصوص".

(2) نص المادة (94): "التوقيع على صور المعاملات والمخابرات التي تقضي الضرورة بنسخها كصور المذكرات والاوامر وغير ذلك تحت عبارة تدل على ان الصور مطابقة للاصل والختم عليها بالختم الخاص بقلم المحكمة.

المادة الرابعة عشرة:

إذا تقدم لكاتب العدل من يحمل وكالة عن الغير لإجراء مبايعة أو ما يفيد نقل التملك أو الرهن ونحوه فيجب التحقق من كون الوكالة تنص على تخويل الوكيل بذلك.

المادة الخامسة عشرة:

إذا قدمت مستندات أو صكوك ووثائق لكاتب العدل، وظهر له منها شبهة التزوير أو التحريف أو ملغاة أصولها فعليه رفعها لوزارة العدل مع تحرير محضر بالواقعة مرفق به ما يثبت شخصية المتقدم.

المادة السادسة عشرة:

إذا ظهر لكاتب العدل سلامة الصكوك والمستندات المقدمة إليه، فإن كانت صادرة من إدارته فعليه الاستفسار عن سريان سجلاتها، أما إذا كانت صادرة من المحكمة فعليه بعث الصك مرفقا به نموذج الاستفسار المعد لهذا الغرض من قبل الوزارة عبر القنوات الرسمية.

المادة السابعة عشرة:

إذا كان الصك المقدم إلى كاتب العدل صادرا من خارج الولاية أو مجرى عليه بالتهميش بانتقال ملكية العقار وكان بعد تاريخ 1400/3/18هـ فيتم عرضه على الوزارة مع إرفاق صورة من إثبات شخصية المتقدم وما كان قبله أو حالة لم يشترط النظام لها الولاية المكانية كالحالات الواردة في المادة الخامسة من هذه اللائحة، فإن عليه الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للاستفسار عن سريان سجله مع أخذ صورة إثبات شخصية المتقدم.

المادة الثامنة عشرة:

يتم بعث خطاب الاستفسار عن سريان سجل الصك وتلقي جواب ذلك عبر القنوات الرسمية، ولا يجوز بحال تسليم أو تسلم الخطاب مناولة. على أن يتم الاستفسار وتلقي الإجابة وفقا للنموذج المعد من الوزارة لهذا الغرض مع إثبات رقم وتاريخ الإجابة في حال ضبطها.

المادة التاسعة عشرة:

تقوم الإدارة الصادر منها الصك عند تلقي خطاب الاستفسار رسميا بالبحث والإفادة عن النتيجة رسميا طبقا للنموذج المعد لهذا الغرض من قبل الوزارة.

المادة العشرون:

بعد الانتهاء من إجراءات الضبط وتلاوته على أصحاب العلاقة وتوقيعه من كاتب العدل وكاتب الضبط ينظم الصك، ومن ثم يحال لتسجيله في السجل وترقيمه وتظهيره، ثم يشرح على صحيفة ضبطه بما يفيد أنه جرى تنظيم صك وسجل برقم وتاريخ، ثم يشرح على صك وسجل مستنده المبنى عليه بما تم من إجراء مع ختم وتوقيع الشروحات بعد أن يتم التأكد من نقلها إلى سجلها. وفي حال الاكتفاء بالشرح على الصك دون الحاجة إلى تنظيم صك جديد فعلى كاتب العدل التأكد من نقل الشرح على هامش سجله وتوقيعه وختمه.

المادة الحادية والعشرون:

على كاتب العدل التحقق من أهلية وإثبات شخصية المتعاقدين والمقرين والشهود أو المعرفين من واقع الوثائق الرسمية المعتبرة في إثبات الشخصية الصادرة من الجهة المختصة بذلك، وتعريف من يلزم التعريف به، وفي حال عدم تمكن أحد المتعاقدين من الحضور إلى إدارة كتابة العدل كمخدر أو مريض فعلى كاتب العدل الشخوص إلى مكانه لأخذ إقراره بعد التحقق من هويته.

المادة الثانية والعشرون:

لايتم خروج كاتب العدل للاقتضاء إلا بالإحالة إليه من رئيسه، وعليه التأكد بدقة من كون صاحب الاقتضاء في الحالة المعتبرة شرعا والتي تخول له الإقرار، وإذا تبين له خلاف ذلك فعليه التوقف وإعداد مشهد يفيد خروجه ووقوفه على عدم أهلية طالب الاقتضاء، ويحفظ في الإدارة.

المادة الثالثة والعشرون:

بعد الانتهاء من ضبط الإجراء يجب أخذ توقيع جميع من يلزم توقيعهم عليه ووضع بصمة إبهام من لا يحسن كتابة اسمه وتوقيعه، وليس لكاتب العدل ضبط معاملة لم يحضر أطرافها أو وكلاؤهم أو ترك الضبط دون توقيع، ويجب أن يكون ختمه الذاتي بجانب توقيعه.

المادة الرابعة والعشرون:

مع مراعاة ما تقضي به التعليمات المنظمة لنقل ملكية القطعة المفرزة لا يجوز لكاتب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من أرض إلا بعد ورود موافقة من الجهة المعنية بذلك، أما إذا كانت ضمن مخطط معتمد فتفرغ بناء على ذلك مع إيضاح رقم المخطط ورقم القطعة وحدودها وأطوالها ومساحتها. وفيما يتعلق بالمساحة والأطوال والقيمة فيتعين تدوينه في صك الإفراغ كتابة ورقما والتأشير عليها في المخطط وفي بيان يرفق به محتويا تسلسل أرقام القطع بما يفيد أنها أفرغت بموجب صك يشار إلى رقمه وتاريخه.

المادة الخامسة والعشرون:

في حالة كون المبيع شقة أو محلا تجاريا في إحدى العمائر فعلى كاتب العدل مراعاة وصف المبيع وصفا دقيقا بإيضاح حدوده وأطواله ومساحته بتحديد الطابق ورقم الشقة أو المحل، وكذلك نصيب المشتري من الأرض المقام عليها المبنى إذا كان البيع مشتملاعلى ذلك، وتحديد حقوق الارتفاق من طرق وممرات وسطوح ومواقف سيارات وخلافه وفق مخطط هندسي أو قرار مساحي مصدق من الجهة المختصة.

المادة السادسة والعشرون:

لا يجوز لكاتب العدل توثيق منحة أرض سكنية أو زراعية إلا بعد الاطلاع على أمر المنح أو صورته وإقرار مندوب الجهة وتوقيعه مع الإشارة إلى رقم أمر المنح وتاريخه في الضبط، ويتم حفظ وثيقة المنحة وصورة الأمر السامي وصورة من إثبات شخصية الممنوح لدى الإدارة مع الإشارة إلى رقم صك المنحة وتاريخه في المعاملة قبل إيداعها الحفظ.

المادة السابعة والعشرون:

يجري توثيق عقارات المرافق الحكومية عند ورود خطاب من الجهة المختصة يرفق به قرار من صاحب الصلاحية بتخصيص الموقع مرفقا حكوميا وفق مخطط معتمد يشار إلى رقمه وتاريخه، وحضور ممثل عن الإدارة ذات العلاقة، ويسجل الصك باسم أملاك الدولة لصالح الجهة ذات العلاقة وتسلم صورة من الصك ويرسل الأصل إلى مصلحة أملاك الدولة.

المادة الثامنة والعشرون:

إذا كانت الصكوك صادرة من كاتب العدل بناء على إقرار مندوب الجهة المختصة استنادا إلى الأوامر السامية، ثم يراد تعديل المساحة بزيادة فيتعين عدم إجراء التعديل بالزيادة إلا بعد الاطلاع على نص الأمر السامي الذي يخول الجهة المختصة إجراء هذا التعديل.

المادة التاسعة والعشرون:

ليس لكاتب العدل تعديل المساحة والأطوال بالزيادة فيما تم توثيقه لديه أو لدى سلفه إلا إذا وقع خطأ قلمي أو مطبعي بشأن حد أو ذرعه، فإن على كاتب العدل القائم على رأس العمل أن يعدل ذلك ليتفق مع أصله المفرغ منه مع التنويه عن سبب ذلك التعديل في هامش ضبطه وسجله مع أخذ توقيع صاحب العلاقة بذلك وما عدا ما ذكر فهو من اختصاص المحكمة المختصة.

المادة الثلاثون:

إذا كان التعديل مختصا بالنقص من المساحة أو الأطوال أو تغير الجهات أو عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو رقم قطعة أو تعديل الاسم أو رقم سجله المدني وتاريخه فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ وتوقيع صاحب العلاقة، وفي حال كون التعديل في قيمة المبيع فينص على رضا الطرفين بذلك ويؤخذ توقيعهما مذيلا ذلك كله بتوقيع كاتب العدل وختمه على ما تم إجراؤه.

المادة الحادية والثلاثون:

عند توثيق عقد شركة أو أحد ملاحقها يجب الاطلاع على بنود العقد ووثائق الشركاء أصالة ووكالة ويدون

ملخص عقد الشركة في صحيفة الضبط ويؤخذ توقيع أصحاب العلاقة وكاتب العدل، ويتم الشرح على كل نسخة من نسخ العقد بأنه جرى ضبط وتوثيق عقد أو ملحق هذه الشركة ويذيل ذلك بتوقيع كاتب العدل وختمه الذاتي والرسمي، على أن يتولى كاتب العدل الموثق للعقد التهميش على صكوك العقارات الواردة في العقود وبعثها إلى جهتها لنقل التهميش في سجلها في حدود ولايته المكانية، وما كان خارجها فيتم بعثه رسميا إلى جهته للتهميش عليه وعلى سجله.

المادة الثانية والثلاثون:

إذا فصل كاتب العدل أو كفت يده أو لحق به ما ينقص من أهليته الشرعية أو قدراته العقلية وقد صدرت منه معاملات نظمت صكوكها ولم تسجل أو سجلت في السجل ولم يوقع عليها أو يختمها بختمه الذاتي فلا يسوغ لخلفه تسجيلها أو الأمر بتسجيلها، وعليه الرفع عن ذلك إلى وزارة العدل لتقرير ما يلزم.

المادة الثالثة والثلاثون:

مع مراعاة ما ورد في المادة (190) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي ليس لكاتب العدل إطلاع أي شخص على ضبوط وسجلات إدارته سواء كان الإطلاع خطيا أو شخصيا، وإذا كان الطلب واردا من جهة رسمية، فإن ذلك خاضع لتقدير رئيس الإدارة وتحت طائلة مسؤوليته في حالة موافقته، كما لا يجوز بأي حال تمكين صاحب العلاقة من حمل الضبوط أو السجلات أو المعاملات أو المكاتبات التي انتهت إجراءاتها أو التي لازالت تحت الإجراء التي تتم بين كاتب العدل ومنسوبي الإدارة.

المادة الرابعة والثلاثون:

إذا عرض على كاتب العدل صك أو صورة صك لم يعثر على أصله رغم البحث عنه وهو لا ضبط له ولا سجل فلا اعتبار له، ويتعين على كاتب العدل أخذ ما يثبت شخصية المتقدم وتحرير محضر بالواقعة ورفعه للوزارة.

المادة الخامسة والثلاثون:

إذا عرض على كاتب العدل صكوك فقدت سجلاتها وضبوطها أو أحد هما فعلى كاتب العدل الكتابة إلى الوزارة لتقرير ما يلزم بشأنها.

المادة السادسة والثلاثون:

إذا ورد إلى كاتب العدل من المحكمة أو من وزارة العدل ما يوجب التحفظ على سجلات صكوك شخص ما فيجب عليه التأشير على سجلاتها وحجزها تحفظا حتى يرد ما ينقض ذلك، مع إفادة الجهة المعنية بما أجراه في حينه، وما سوى ذلك لا يجوز إجراء التحفظ بأي حال من الأحوال وعليه إفهام الجهة الراغبة بمخاطبة وزارة العدل بذلك.

المادة السابعة والثلاثون:

الصكوك والإقرارات التي لا تستند في إثبات الملكية على صكوك شرعية مستكملة إجراءات التملك لا يجوز الاعتماد عليها مطلقا، ويفهم صاحب العلاقة بمراجعة الجهات المعنية.

المادة الثامنة والثلاثون:

فيما عدا الحالات التي يكون فيها الولي على القاصر هو الأب أو كون البائع مقرا بالبيع وقبض الثمن في حياة المشتري، أو كون العقار هبة للقاصر فليس لكاتب العدل توثيق عقد بيع أو عقد شركة أو شراء أو مناقلة أو ما في معناها في حق الغائب والمحجور عليه و القاصر ومن هو عاجز عن النطق والكتابة ولغة الإشارة و فاقد الأهلية، بل مرد ذلك إلى المحكمة.

المادة التاسعة والثلاثون:

لا يجوز لكاتب العدل اعتماد الوثائق الصادرة من خارج المملكة العربية السعودية إلا بعد تصديق وزارة العدل عليها وموافقتها للوجه الشرعي والتعليمات.

المادة الأربعون:

ما عدا ما يؤول إلى الأشخاص بطريق الإرث حسب التعليمات المنظمة لذلك، لا يجوز لكاتب العدل أن يوثق عقد بيع أو شراء أو رهن أو ما يفيد تملك عقار لغير السعوديين إلا بموافقة الجهة المختصة بالإذن

في ذلك.

المادة الحادية والأربعون:

في حال التقدم بطلب دمج صكوك العقارات في صك واحد يقوم كاتب العدل بإجراء ذلك إذا كانت هذه الصكوك كلها صادره من كتابة العدل سارية المفعول مستكملة إجراءاتها الشرعية والنظامية ومحدوداتها، متجاورة غير مفصولة بشوارع أو أملاك لآخرين ولا يوجد ما يمنع من ذلك نظاما .

المادة الثانية والأربعون:

عند بيع العقار العائد لغير السعوديين من غير مواطني دول مجلس التعاون تستحصل النسبة المقررة من قيمة العقار عن طريق الإدارة المالية بوزارة العدل أو مؤسسة النقد أو أحد فروعها، ويشار في الضبط إلى رقم وتاريخ الخطاب وأمر الاستيفاء.

المادة الثالثة والأربعون:

لا يجوز تسليم صكوك العقار أو ما في معناه إلا بعد استيفاء هذه الصكوك لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية، ويشار في جلد التسليم إلى رقم جلد الضبط وصحيفته ونوع الإجراء إن كان شرحا ورقم وتاريخ الصك إذا أ صدر صك جديد، ويدون على صحيفة الضبط رقم و تاريخ تسليم الصك من واقع جلد التسليم.

المادة الرابعة والأربعون:

مع مراعاة ما ورد في المادة (180) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي فإن صكوك أقارير الوكالات والكفالات والرهونات والوصايا وتغيير الأسماء والمنح السكنية والتنازل عن الجنسية والإرث، يكتفى فيها بالضبط عن السجل ويجرى على الضبط ما يجرى على السجل، ويدون عليها ما يفيد ذلك وتحفظ بقسم السجلات.

المادة الخامسة والأربعون:

تسلم صكوك تملك العقار بعد انتهاء جميع إجراءاتها لصاحب العلاقة أو لوكيله إذا كانت وكالته تخوله التسلم بعد التأكد من إثبات شخصيته، ويؤخذ توقيع مستلم الصك في الدفتر المخصص لذلك.

المادة السادسة والأربعون:

عند التقدم بطلب إخراج صك بدل المفقود لعقار يجب حضور صاحب الصك شخصيا أو بوكالة ينص فيها بتخويله إخراج صك بدل مفقود ويعين فيها موقع العقار ورقم الصك وتاريخه ويقيد الاستدعاء ويحفظ في الإدارة في ملف خاص تحت مسمى طلبات بدل المفقود، ويجب التأكد من سريان سجل الصك وأنه موجود في الإدارة مع مخاطبة مؤسسة النقد (إدارة مراقبة البنوك) والإعلان في إحدى الجرائد المحلية في البلد موقع العقار، ويحتفظ بنسخة من الجريدة مع الطلب في الملف المنوه عنه، وبعد مضي شهر على الإعلان واكتمال ما ذكر يخرج صك بدل المفقود ويدون عليه وعلى سجله بأنه صك بدل مفقود.

المادة السابعة والأربعون:

لا يجوز لكاتب العدل إخراج الضبوط بأي حال من الأحوال إلا في الحالات التي نص النظام على جواز اقتضاء كاتب العدل وشخوص ه خارج إدارته، أما السجلات فلا يجوز إخراجها من الإدارة إطلاقا.

المادة الثامنة والأربعون:

يجب حفظ الضبوط والسجلات في مكان محرز لوقايتها من جميع ما يؤثر عليها من العبث أو يؤثر على سلامة استمرارها، ويكون ذلك في الأماكن المخصصة لها، ويعد كاتب العدل مسؤولا مسؤولية مباشرة عن ضبوطه وسجلاته، وفي كتابة العدل الرئاسية تكون السجلات مركزية ويكون الإشراف عليها من قبل الرئيس.

المادة التاسعة والأربعون:

الضبوط تكون متسلسلة تسلسلا واحدا وتأخذ رقما واحدا لجميع كتاب العدل في الإدارة. وأيضا تكون السجلات كذلك.

المادة الخمسون:

يجب على كاتب العدل في حال فتح ضبط أو سجل جديد الإشارة في أول صفحاته عن تاريخ فتحه، وعند النهاية يشار إلى تاريخ قفله وعدد صفحاته وما تم شطبه وتكراره من هذه الصفحات مع بيان السبب مذيلا بختم وتوقيع كاتب العدل.

المادة الحادية والخمسون:

مع مراعاة ما جاء في المادتين (145) و(184) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي لا يجوز تكرار تسجيل الصكوك أو تدوين الشروحات والتهاميش أو خلافها على صفحات السجل، وإذا وقع ذلك فيلغى في حينه، ويشار في هامش سجله بما يفيد ذلك، كما لا يجوز تكرار الضبوط والسجلات بأي حال من الأحوال.

المادة الثانية والخمسون:

إذا ورد إلى كاتب العدل حالات جديدة لم تعالجها التعليمات، أو أشكل شيء من ذلك، فعليه الرفع إلى وزارة العدل لطلب التوجيه والاسترشاد.

المادة الثالثة والخمسون:

الأختام المعمول بها في كتابات العدل كأختام الصادر والوارد ونحوها تسلم عهدة للموظف المختص بموجب محضر استلام يحتفظ به لدى رئيس الإدارة، أما الأختام المتعلقة بولاية كاتب العدل كالختم الرسمي وختم الرهن وفكه ونحوها فيجب أن تكون في عهدة كاتب العدل ويتم حفظها في مكان محرز.

المادة الرابعة و الخمسون:

إذا فقد الختم الذاتي لكاتب العدل فعليه إشعار الوزارة في حينه لاتخاذ اللازم، وإذا تعرض الختم الذاتي لتلف كلي أو جزئي أو رغب كاتب العدل تغييره فلابد من الكتابة لوزارة العدل لأخذ الإذن المسبق في ذلك.

المادة الخامسة والخمسون:

يجري التفتيش على أعمال كتاب العدل والتحقق من مطابقتها للأنظمة والتعليمات والتحقيق معهم في المخالفات ومساءلتهم ودراسة ما يرفع منهم من شكاوي أو ضدهم وفقا للائحتي التفتيش القضائي، والتفتيش الإداري.

المادة السادسة والخمسون:

يجري العمل بهذه اللائحة اعتبارا من تاريخ صدورها، وتلغي كل ما يتعارض مع موادها من تعليمات.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

242- الوقوف على طبيعة الأرض وتسجيل ما عليها[1]

وبعد: (نبعث إليكم برفق هذا صورة من قرار مجلس الوزراء رقم 33 في 1378 /5/5هـ وصورتين من خطاب مجلس الوزراء رقم 7575 في 1378 /5/12هـ و رقم 7978 في 1378/5/18هـ بشأن ما يجب إجراؤه عند تسجيل الأراضي الممنوحة أو المبيعة من قبل الحكومة. ونرغب إبلاغه للدوائر المرتبطة بكم لإنفاذ موجبه حرفياً وإفهامهم بأن أي خلل ينشأ من تطبيق القرار المذكور يتعرض المخالف فيه للمسئولية) انتهى.

نص قرار مجلس الوزراء رقم 33 في 1378/5/5هـ. "اطلع مجلس الوزراء على المعاملة المرفقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 6709 في 1374/12/20هـ والمنتهية من لجنة الأنظمة بقرارها رقم 12 في 1378/3/6هـ. وهذا نصه:

اطلعت لجنة الأنظمة بمجلس الوزراء على المعاملة المرفوعة لها برقم 2052 في 1374/12/21هـ الخاصة باقتراح رئاسة القضاة الوارد في قرارها رقم 33 في 1374/11/20هـ إضافة فقرات إلى المادة 41 مكررة من نظام كتاب العدل كما اطلعت اللجنة على مطالعات مستشار المجلس على الموضوع الذي خلاصته أنه لدى دراسة أوراق هذه المعاملة وجد أن مادة جديدة بعدد 41 مكررة أضيفت إلى نظام كتاب العدل بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 71 في 1374/7/24هـ المقترن بالتصديق الملكي رقم 8172/1/13 في 1374/8/12هـ بالصيغة الآتية:

على كتاب العدل الوقوف على الأرض التي تمنحها أو تبيعها الحكومة ويطلب من أحدهم تسجيل ذلك لديه للتحقيق عما إذا كانت أرضاً تنطبق عليها الإرادة الملكية الصادرة في الأراضي البيضاء أم لا؟ وفي حالة وجود أنقاض عليها لأشخاص آخرين أو عارض فيها معارض مستند على حجة شرعية مسجلة يتوقف كاتب العدل عن تسجيل المنح أو البيع حتى يجرى الإيجاب الشرعي بين المالية وبين صاحب الأنقاض أو المعارض. ولدى وضع هذه المادة موضع التنفيذ واجه كتاب العدل إشكالات في تحديد معنى الأنقاض وعائديتها أو عائدية الأرض.فرفع كاتب عدل جدة إلى رئاسة القضاة كتاباً بعدد 1745 في 1374/9/20هـ بسط فيه الإشكالات التي واجهت الكتاب. اجتمع مجلس رئاسة القضاة وقرر أن يضاف إلى المادة 41 مكررة من نظام كتاب العدل الفقرات الآتية:

أ- إذا وقف كاتب العدل على الأرض الممنوحة أو المبيعة من قبل الحكومة وشاهدها مشغولة كلها أو بعضها بالأنقاض وادعى المشتري أو الممنوحة له أن تلك الأنقاض له ولم يتبين منازع له فيها وقتئذ يصف كاتب العدل تلك الأنقاض بوضعيتها المشاهدة في ضمن الصك ويذكر أن تسجيلها للممنوح له أو المشتري هو مجرد دعواه لا عن مستند شرعي ترد به دعوى الغير فيها.

ب- إذا تنازع الممنوح له أو المشتري وشخص آخر في الأنقاض القائمة على الأرض المراد تسجيلها يتوقف كاتب العدل عن التسجيل حتى تنتهي مرافقا تهما لدى الجهة المختصة.

ج - تشمل كلمة أنقاض كلما يحصل به إحياء الأرض شرعا مما جرت به عادة أهل البلد أو تحجيرها لمن شرع في إحيائها وإذا أشكل على كاتب العدل تطبيق ما نص عليه في هذا الباب في شئ حين ذلك يستفتي قاضي بلده.

د - يعتبر صك كاتب العدل حجة في ثبوت كونه وجد الأرض البيضاء حين تسجيلها لا تسمع معه أي دعوى لشخص يدعي وجود أنقاض عليها قبل تاريخ التسجيل.

هـ - لا يتحمل كاتب العدل أي مسئولية في حالة وقوع غلط من الجهة المختصة لتخطيط الأراضي بتكرار تسجيل أراض كلها أو بعضها لاثنين أو أكثر حيث يتعذر عليه تمييز تلك الأرض بمجرد الوقوف عليها ولقد وردت هذه المقترحات في قرار رئاسة القضاة رقم 211 وتاريخ 1374/11/20هـ المرفوع إلى صاحب السمو الملكي رئيس مجلس الوزراء برقم 6016 في 1374/11/20هـ.

ولدي درس كامل ما ذكر رأت اللجنة الموافقة على رأي المستشار وقررت الآتي: ترى اللجنة أنه من الضروري إضافة الفقرات "أ،ب،ج،د" فقد الواردة في قرار رئاسة القضاة رقم 211 في 1374/11/20هـ إلى المادة 41 مكرر تحاشيا من الوقوع في الإشكالات والصعوبات وتحقيقا للعدالة. لدى دراسة ما ذكر في جلسة عامة تقرر الموافقة على قرار لجنة الأنظمة المدون نصه أعلاه."

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 2/2217 في 1378/7/12هـ.

243- اختصاص كتابات العدل الأولى في التنازل عن النصيب من الإرث العقاري(1)

وبعد: (انطلاقاً من الأهداف العامة لهذه الوزارة والتي تعنى برفع مستوى الأداء وتحقيق سرعة الإنجاز في الدوائر الشرعية وإتاحة الفرصة لمنسوبيها للتباحث وتبادل الرأي فيما يخدم مصلحة العمل. لذا فقد تم - بحمد الله - عقد الملتقى الأول لرؤساء كتابات العدل الثانية بالمملكة في الفترة من 1418/3/30هـ إلى 1418/4/1هـ وجرى التباحث في الموضوعات المطروحة وانبثق عن ذلك التوصيات التالية:

أولا: العناية بتنظيم وكالات الاقتضاء من خلال الأمور التالية:

1. التقيد في وكالات الاقتضاء بما نصت عليه التعليمات والعمل بموجبها.
2. لضمان سلامة ودقة العمل يتم الخروج للاقتضاء بإذن من رئيس الدائرة ويقوم بإجراء التنظيم اللازم بين كتاب العدل في دائرته بما يحقق المصلحة العامة.
3. يتحمل كاتب العدل المسئولية الكاملة في ضبط هذه الوكالات ولا يسمح لغيره من الكتاب بالخروج.

ثانيا: بالنسبة لوكالة الاقتضاء للمريض يراعى طلب تقرير طبي للمريض عن حالته المعتبرة شرعاً إذا كان في المستشفى والاكتفاء بشهادة أقاربه إذا كان في المنزل.

ثالثا: نقل اختصاص أقارير تعديل الاسم بناء على ما يرد من الأحوال المدنية من كتابة العدل الأولى إلى كتابة العدل الثانية.

رابعا: عدم اختصاص كتابات العدل بتوثيق أقارير الديون للأفراد وأن ذلك راجع لاختصاص المحاكم.

خامسا: الاكتفاء ببطاقة الأحوال المدنية في حال التعريف في وكالات العوائد والرواتب والضمان الاجتماعي عن إحضار المعرفين.

سادسا: جميع التنازلات من اختصاص كتابات العدل الثانية ما عدا التنازل عن النصيب من الإرث إذا كان عقاراً فهو من اختصاص كتابات العدل الأولى مع مراعاة التقيد بالتعليمات الصادرة في تحديد اختصاص كتابة العدل بالتنازلات المالية أما التنازلات الناتجة عن الجنايات البدنية فذلك من اختصاص المحكمة

سابعا: عدم توثيق كفالة شخص لآخر في المبالغ المالية عدا ما يحال من جهة مختصة وكذلك الكفالات الاعتبارية.

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة ولموافقتنا على هذه التوصيات نرغب الاعتماد والعمل بموجبها)

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/1124 في 1418/10/25هـ.

نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية(1)

أحكام عامة

المادة الأولى:

تطبق المحاكم على القضايا المعروضة أمامها أحكامَ الشريعة الإسلامية، وفقاً لما دل عليه الكتاب والسنة، وما يصدره ولي الأمر من أنظمة لا تتعارض مع الكتاب والسنة، وتتقيد في إجراءات نظرها بما ورد في هذا النظام.

1/1 يعمل بالأنظمة، والقرارات، والتعليمات السارية التي لا تتعارض مع هذا النظام.

2/1 اللغة العربية هي اللغة الرسمية للمحاكم، وغيرها من اللغات يترجم إليها.

3/1 تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام على الدعاوى الجزائية فيما لم يرد له حكم في نظام الإجراءات الجزائية، وفيما لا يتعارض مع طبيعتها.

المادة الثانية:

تسري أحكام هذا النظام على الدعاوى التي لم يفصل فيها، والإجراءات التي لم تتم قبل نفاذه، ويستثنى من ذلك ما يأتي:

أ - المواد المعدلة للاختصاص بالنسبة للدعاوى المرفوعة قبل نفاذ هذا النظام

ب - المواد المعدلة للمواعيد بالنسبة للميعاد الذي بدأ قبل نفاذ هذا النظام.

ج - النصوص المنشئة أو الملغية لطرق الاعتراض بموجب هذا النظام بالنسبة للأحكام النهائية التي صدرت قبل نفاذ هذا النظام.

1/2 الدعاوى التي لم يفصل فيها هي: التي نظرت ولم يصدر فيها حكم من ناظرها.

2/2 المواد المعدلة للاختصاص هما: المادتان (31، 37) من هذا النظام.

3/2 النصوص المعدلة للمواعيد هي: المواد (22، 40، 41، 235) من هذا النظام.

4/2 النصوص المنشئة لطرق الاعتراض هي المواد الخاصة بالتماس إعادة النظر من المادة (192 - 195).

5/2 النص الملغي لطرق الاعتراض هو: المادة (175) من هذا النظام. والخاصة بالاعتراض على الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الدعوى، ولا تنتهي بها الخصومة.

المادة الثالثة:

كل إجراء من إجراءات المرافعات تم صحيحاً في ظل نظام معمول به يبقى صحيحاً، ما لم ينص على غير ذلك في هذا النظام.

المادة الرابعة:

لا يقبل أي طلب أو دفع لا تكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة مشروعة، ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محدق، أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه. وإذا ظهر للقاضي أن الدعوى صورية كان عليه رفضها، وله الحكم على المدعي بنكال.

1/4 يقصد بالمصلحة: كل ما فيه جلب نفع أو دفع ضرر.

2/4 يستظهر القاضي الطلب إن لم يحرره طالبه، ويرد ما لا مصلحة فيه، سواء أكان الطلب أصلياً أم عارضاً.

3/4 يقصد بالضرر المحدق: أن الاعتداء على الحق لم يقع، غير أن هناك قرائن معتبرة تدل على قرب وقوعه.

4/4 يقبل الطلب بالاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع من غير حضور الخصم الآخر، إذا كان يتعذر حضوره. ومن ذلك: طلب المعاينة لإثبات الحالة كما في المادة (116) من هذا النظام.

5/4 إذا ثبت لناظر القضية أن دعوى المدعي كيدية،حكم برد الدعوى، وله الحكم بتعزير المدعي بما يردعه.

6/4 إذا ثبت لناظر القضية أن الدعوى صورية، حكم برد الدعوى، وله الحكم بالتعزير.

7/4 يكون الحكم برد الدعوى والتعزير - في القضايا الكيدية والصورية - في ضبط القضية نفسها، ويخضع لتعليمات التمييز.

8/4 يقرر التعزير في القضايا الكيدية، والصورية حاكم القضية، أو خلفه بعد الحكم برد الدعوى، واكتسابه القطعية.

---

(1) صدر نظام المرافعات الشرعية بالمرسوم الملكي رقم م/21 في 1421/5/20هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1421/5/14هـ.

المادة الخامسة:

تقبل الدعوى من ثلاثة- على الأقل - من المواطنين في كل ما فيه مصلحة عامة، إذا لم يكن في البلد جهة رسمية مسئولة عن تلك المصلحة.

1/5 المصلحة العامة هي: ما يتعلق بمنفعة البلد.

2/5 يراعى في قبول الدعوى في المصالح العامة أن يتقدم بها ثلاثة من المواطنين من أعيان البلد.

3/5 إذا كان بلد المحكمة يتبع في اختصاصه بلداً آخر يوجد فيه جهة رسمية لها الاختصاص، فلا تسمع الدعوى إلا من جهتها.

المادة السادسة:

يكون الإجراء باطلاً إذا نص النظام على بطلانه، أو شَابَهُ عيبٌ تخلف بسببه الغرض من الإجراء ولا يحكم بالبطلان - رغم النص عليه - إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء.

1/6 الذي يقدر تحقق الغاية من الإجراء، هو ناظر القضية.

المادة السابعة:

يجب أن يحضر مع القاضي - في الجلسات وفي جميع إجراءات الدعوى - كاتب يحرر المحضر ويوقعه مع القاضي، وإذا تعذر حضور الكاتب فللقاضي تولي الإجراء وتحرير المحضر.

1/7 يقصد بالمحضر هنا: ضبط الدعوى، وكل ما يتعلق بها من محاضر.

2/7 يرجع في تقدير تعذر حضور الكاتب إلى القاضي.

المادة الثامنة:

لا يجوز للمحضرين ولا للكتبة وغيرهم - من أعوان القضاة - أن يباشروا عملاً يدخل في حدود وظائفهم، في الدعاوى الخاصة بهم، أو بأزواجهم، أو بأقاربهم، أو أصهارهم، حتى الدرجة الرابعة، و إلا كان هذا العمل باطلاً.

1/8 الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم:

الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات وإن علوا.

الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا.

الدرجة الثالثة: الأخوة والأخوات الأشقاء، أو لأب، أو لأم،وأولادهم.

الدرجة الرابعة: الأعمام والعمات، وأولادهم، والأخوال، والخالات وأولادهم

2/8 تطبق هذه الدرجات الأربع على أقارب الزوجة وهم الأصهار.

3/8 أعوان القضاة هم: الكتبة والمحضرون، والمترجمون، والخبراء، ومأمورو بيوت المال، ونحوهم.

المادة التاسعة:

تحسب المدد والمواعيد المنصوص عليها في هذا النظام حسب تقويم أم القرى، ويعتبر غروب شمس كل يوم نهايته.

1/9 يراعى - في الحالات التي تستوجب الإشارة فيها إلى التاريخ الميلادي - أن يكتب التاريخ الهجري أولاً، ثم يشار إلى ما يوافقه من التاريخ الميلادي، مع ذكر اسم اليوم بجانب تاريخه بحسب تقويم أم القرى.

2/9 يرجع في تقدير وقت شروق الشمس، وغروبها في كل مدينة إلى تقويم أم القرى، ويراعى فوارق التوقيت بين البلدان.

المادة العاشرة:

يقصد بمحل الإقامة في تطبيق أحكام هذا النظام المكان الذي يقطنه الشخص على وجه الاعتياد. وبالنسبة للبدو الرحل، يعد محل إقامة الشخص، المكان الذي يقطنه عند إقامة الدعوى. وبالنسبة للموقوفين والسجناء، يعد محل إقامة الشخص، المكان الموقوف أو المسجون فيه. ويجوز لأي شخص أن يختار محل إقامة خاصاً يتلقى فيه الإخطارات و التبليغات التي توجه إليه بشأن مواضيع، أو معاملات معينة بالإضافة إلى محل إقامته العام.

1/10 يلزم السجين أو الموقوف الاستمرار في حضور جلسات القضايا المقامة عليه في المحكمة التي تنظرها أثناء سجنه، أو إيقافه والتي تم ضبط الدعوى فيها حتى تنتهي هذه القضايا، ولو بعد خروجه من السجن، أو الإيقاف، بخلاف القضايا المقامة عليه بعد خروجه من السجن، فنظرها في محكمة البلد التي يقيم فيها على وجه الاعتياد، إلا ما استثني في باب الاختصاص.

2/10 إذا كان المدعى عليه ناقص الأهلية، أو ناظر وقف فالعبرة بمحل إقامة وليه، ومحل إقامة ناظر الوقف.

3/10 إذا كان المدعى عليه وكيلاً شرعيّاً، فالعبرة بمحل إقامة الأصيل.

المادة الحادية عشرة:

لا يجوز نقل أي قضية رفعت بطريقة صحيحة لمحكمة مختصة إلى محكمة أو جهة أخرى قبل الحكم فيها.

1/11 تدخل الدعوى في ولاية القاضي بإحالتها إليه، فلا يجوز إحالتها إلى جهة أخرى، ولا يملك أحد سحبها، إلا بعد الحكم فيها.

2/11 إذا كانت القضية منظورة فيجب بقاء المعاملة بعينها عند ناظرها، حتى انتهائها بالحكم.

3/11 إذا لزم الأمر الكتابة بشأن إجراء، أو استفسار في موضوعها، فيكون ذلك بخطاب من القاضي، وعليه أن يرفق معه صورة ما يحتاج إليه من أوراق المعاملة.

4/11 عند الحاجة للإطلاع على أصل المعاملة من قبل أي جهة مختصة، فلها أن تندب من يطلع عليها في مكتب القاضي بإذن من القاضي،

وتحت إشرافه.

5/11 إذا رفعت القضية للقاضي، أو أحيلت إليه، وهو غير مختص بها، فيعيدها إلى الجهة المختصة.

6/11 في جميع الأحوال التي تستدعي إحالة المعاملة – قبل الحكم فيها – يكتفي في ذلك بخطاب من ناظر القضية.

7/11 كل دعوى نشأت عن حكم في قضية سابقة، فينظرها مصدر الحكم السابق، إذا كان على رأس العمل في المحكمة نفسها، وكانت مشمولة بولايته. وذلك كالحكم بصرف النظر لتوجه الدعوى على من بيده العين، أو الحكم ببطلان عقد، أو تصحيحه، أو انتفائه، أو ثبوته، أو مطالبة المحامي بأجرته.

المادة الثانية عشرة:

يتم التبليغ بوساطة المحضرين، بناء على أمر القاضي، أو طلب الخصم، أو إدارة المحكمة، ويقوم الخصوم أو وكلاؤهم بمتابعة الإجراءات، وتقديم أوراقها للمحضرين لتبليغها، ويجوز التبليغ بوساطة صاحب الدعوى، إذا طلب ذلك.

المادة الثالثة عشرة:

لا يجوز إجراء أي تبليغ أو تنفيذ في محل الإقامة قبل شروق الشمس، ولا بعد غروبها، ولا في أيام العطل الرسمية، إلا في حالات الضرورة، وبإذن كتابي من القاضي.

1/13 إذا تم التبليغ في الأوقات الممنوعة، وحضر المدعى عليه في الموعد المحدد فالتبليغ صحيح، لتحقق الغاية، وفق المادة (6).

2/13 يقصد بالعطل الرسمية: يوما الخميس والجمعة من كل أسبوع، وعطلتا العيدين، وما يقرره ولي الأمر عطلة لعموم الموظفين.

3/13 تقدير الضرورة - المشار إليها في هذه المادة - من اختصاص ناظر القضية.

المادة الرابعة عشرة:

يجب أن يكون التبليغ من نسختين متطابقتين، أحداهما أصل، والأخرى صورة، وإذا تعدد من وجه إليهم تعين تعدد الصور بقدر عددهم.

ويجب أن يشتمل التبليغ على ما يأتي:

أ - موضوع التبليغ، وتاريخه باليوم، والشهر، والسنة، والساعة التي تم فيها.

ب- الاسم الكامل لطالب التبليغ، ومهنته أو وظيفته، ومحل إقامته، والاسم الكامل لمن يمثله، ومهنته أو وظيفته، ومحل إقامته.

ج - الاسم الكامل لمن وجه إليه التبليغ، ومهنته أو وظيفته، ومحل إقامته فإن لم يكن محل إقامته معلوماً وقت التبليغ، فآخر محل إقامة كان له.

د -اسم المحضر والمحكمة التي يعمل لديها.

هـ- اسم من سلمت إليه صورة ورقة التبليغ، وصفته، وتوقيعه على أصلها، أو إثبات امتناعه وسببه.

و- توقيع المحضر على كل من الأصل والصورة.

1/14 إعداد التبليغ يكون من قبل مكتب المواعيد في المحكمة.

2/14 يجب-قدر الإمكان-اشتمال ورقة التبليغ على ما جاء في الفقرة(ب،ج).

3/14 ترفق بصورة ورقة التبليغ صورة من صحيفة الدعوى وفق المادتين (20، 39).

4/14 يكفي ذكر صفة من يمثل الجهة الحكومية في حال التبليغ والإخطار.

5/14 يقصد بمحل الإقامة في الفقرتين (ب، ج) محل الإقامة المعتاد، أو المختار الذي يتلقى فيه الإخطارات والتبليغات وفق ما نصت عليه المادة (10).

6/14 على من يتولى التبليغ أن يذكر الاسم الثلاثي لمن سلمت له صورة التبليغ وصفته وذلك في أصل التبليغ.

7/14 إذا كان المستلم للتبليغ لا يقرأ ولا يكتب وجب إيضاح ذلك في أصل التبليغ وأخذ بصمة إبهام المستلم على أصل ورقة التبليغ.

المادة الخامسة عشرة:

يسلم المحضر صورة التبليغ إلى من وجهت إليه في محل إقامته أو عمله إن وجد، و إلا فيسلمها إلى من يوجد في محل إقامته من الساكنين معه من أهله، وأقاربه، وأصهاره، أو من يوجد ممن يعمل في خدمته.

فإذا لم يوجد منهم أحد، أو امتنع من وجد عن التسلم: فيسلم الصورة حسب الأحوال إلى عمدة الحي، أو قسم الشرطة، أو رئيس المركز، أو شيخ القبيلة، الذين يقع محل إقامة الموجه إليه التبليغ في نطاق اختصاصهم حسب الترتيب السابق.

وعلى المحضر أن يبين ذلك في حينه بالتفصيل في أصل التبليغ.

وعلى المحضر خلال أربع وعشرين ساعة من تسليم الصورة للجهة الإدارية أن يرسل إلى الموجه إليه التبليغ في محل إقامته أو عمله خطاباً – مسجلاً مع إشعار بالتسلم – يخبره فيه أن الصورة سلمت إلى الجهة الإدارية.

1/15 يقوم الوكيل مقام الأصيل في استلام التبليغ.

2/15 يكون تسليم صورة التبليغ للبالغ العاقل.

3/15 من تسلم صورة ورقة التبليغ ورفض التوقيع على أصلها فهو في حكم من رفض تسلمها.

4/15 لا تسري الآثار المترتبة على التبليغ-داخل المملكة-إلا إذا بعث مكتب المحضرين أصل ورقة التبليغ إلى القاضي موقعاً عليه بالتبليغ.

5/15 تقوم الجهات المذكورة في هذه المادة بإفادة المحكمة - خلال ثلاثة أيام - بما اتخذته من إجراء حيال صورة التبليغ المتسلم لها من المحضر.

6/15 إذا صادف اليوم التالي لتسليم صورة التبليغ للجهة الإدارية عطلة رسمية امتد الميعاد إلى أول يوم عمل يلي هذه العطلة.

المادة السادسة عشرة:

على مراكز الشرطة وعمد الأحياء أن يساعدوا محضر المحكمة على أداء مهمته في حدود الاختصاص.

1/16 شيوخ القبائل ومعرفوها في حكم عمد الأحياء.

المادة السابعة عشرة:

يكون التبليغ نظامياً متى سلم إلى شخص من وجه إليه، ولو في غير محل إقامته أو عمله.

المادة الثامنة عشرة:

يكون تسليم صورة التبليغ على النحو الآتي .

أ - ما يتعلق بالأجهزة الحكومية إلى رؤسائها أو من ينوب عنهم.

ب - ما يتعلق بالأشخاص ذوي الشخصية المعنوية العامة إلى مديريها أو من يقوم مقامهم أو من يمثلهم.

ج - ما يتعلق بالشركات والجمعيات والمؤسسات الخاصة إلى مديريها أو من يقوم مقامهم أو من يمثلهم.

د - ما يتعلق بالشركات والمؤسسات الأجنبية التي لها فرع أو وكيل في المملكة إلى مدير الفرع أو من ينوب عنه أو الوكيل أو من ينوب عنه.

هـ - ما يتعلق برجال القوات المسلحة ومن في حكمهم إلى المرجع المباشر إلى من وجه إليه التبليغ.

و - ما يتعلق بالبحارة وعمال السفن إلى الربان.

ز - ما يتعلق بالمحجور عليه إلى الأوصياء أو الأولياء حسب الأحوال.

ح - ما يتعلق بالمسجونين أو الموقوفين إلى المدير في السجن أو محل التوقيف.

ط - ما يتعلق بمن ليس له محل إقامة معروف أو محل إقامة مختار في المملكة إلى وزارة الداخلية بالطرق الإدارية المتبعة لإعلانه بالطريقة المناسبة.

1/18 المقصود بالتبليغ في الفقرات (أ، ب، ج، د) ما كانت الدعوى فيه ضد الجهات المذكورة في تلك الفقرات، أما التبليغ ضد الأفراد العاملين في تلك الجهات الأربع، فيكون وفق ما جاء في المادة (15).

2/18 في حكم رجال القوات المسلحة جميع العسكريين.

3/18 للقاضي – عند الاقتضاء بعد استيفاء ما جاء في الفقرة (ط) من هذه المادة - أن يعلن عن طلب الموجه إليه التبليغ في إحدى الصحف المحلية التي يراها محققة للمقصود.

4/18 التبليغ الذي يكون عن طريق وزارة الداخلية الوارد في الفقرة (ط) يكون بكتابة المحكمة إلى إمارة المنطقة، أو المحافظة، أو المركز الذي تكون فيه المحكمة.

المادة التاسعة عشرة:

في جميع الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، إذا امتنع المراد تبليغه، أو من ينوب عنه من تسلم الصورة، أو من التوقيع على أصلها بالتسلم فعلى المحضر أن يثبت ذلك في الأصل والصورة، ويسلم الصورة للإمارة التي يقع في دائرة اختصاصها محل إقامة الموجه إليه التبليغ، أو الجهة التي تعينها الإمارة.

1/19 المقصود بالإمارة: إمارة المنطقة، أو المحافظة، أو المركز.

2/19 لا تسري الآثار المترتبة على تبليغ الجهات المذكورة في هذه المادة إلا إذا بعث مكتب المحضرين أصل ورقة التبليغ إلى القاضي موقعاً عليه بالتبليغ.

3/19 تقوم الإمارة أو الجهة التي تعينها بإبلاغ المحكمة - خلال ثلاثة أيام - بما تتخذه من إجراء حيال صورة التبليغ المسلم لها من المحضر.

المادة العشرون:

إذا كان محل إقامة الموجه إليه التبليغ في بلد أجنبي فترسل صورة التبليغ إلى وزارة الخارجية لتوصيلها بالطرق الدبلوماسية، ويكتفى بالرد الذي يفيد وصول الصورة إلى الموجه إليه التبليغ.

1/20 ترسل المحكمة صورة التبليغ إلى وزارة الخارجية عن طريق إمارة المنطقة.

2/20 يلزم المدعي أن يقدم صحيفة الدعوى مطبوعة، ونسخة عنها مترجمة إلى لغة المدعى عليه إذا كان لا يتكلم العربية.

3/20 تختم صورة صحيفة الدعوى، وصورة التبليغ بخاتم المحكمة.

المادة الحادية والعشرون:

إذا كان محل التبليغ داخل المملكة خارج نطاق اختصاص المحكمة، فترسل الأوراق المراد تبليغها من رئيس هذه المحكمة، أو قاضيها إلى رئيس، أو قاضي المحكمة التي يقع التبليغ في نطاق اختصاصها.

1/21 يراعى في تحديد الموعد مدة ذهاب أوراق التبليغ ورجوعها.

2/21 تبلغ المحكمة المرسل لها الأوراق المراد تبليغها، وتعيد الأوراق مزودة بالنتيجة للمحكمة التي أرسلتها.

المادة الثانية والعشرون:

تضاف مدة ستين يوماً إلى المواعيد المنصوص عليها نظاماً لمن يكون محل إقامته خارج المملكة.

1/22 المواعيد المنصوص عليها نظاماً في هذه المادة: ما جاء في المواد(40، 84، 235) من هذا النظام، وللقاضي الزيادة على ذلك عند الحاجة.

المادة الثالثة والعشرون:

إذا كان الميعاد مقدراً بالأيام، أو بالشهور، أو بالسنين فلا يحسب منه يوم الإعلان، أو اليوم الذي حدث فيه الأمر المعتبر في نظر النظام مجرياً للميعاد، وينقضي الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه إذا كان يجب أن يحصل فيه الإجراء.

أما إذا كان الميعاد مما يجب انقضاؤه قبل الإجراء فلا يجوز حصول الإجراء إلا بعد انقضاء اليوم الأخير من الميعاد.

وإذا كان الميعاد مقدراً بالساعات كان حساب الساعة التي يبدأ فيها، والساعة التي ينقضي فيها على الوجه المتقدم.

وإذا صادف أخر الميعاد عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

1/23 المواعيد نوعان:

أ - ما يجب أن ينقضي فيه الميعاد قبل الإجراء، مثل مواعيد الحضور.

ب - ما يجب أن يتم الإجراء خلال الميعاد، مثل مواعيد تمييز الأحكام، وإيداع المدعى عليه مذكرة دفاعه.

2/23 إذا وافق الميعاد عطلة رسمية في أوله أو وسطه: فإنها تحسب من الميعاد.

3/23 يبدأ ميعاد الاعتراض على الحكم من تاريخ تسليم إعلام الحكم للمحكوم عليه، وفق المادة (176).

الاختصاص الدولي

المادة الرابعة والعشرون:

تختص محاكم المملكة بنظر الدعاوى التي ترفع على السعودي، ولو لم يكن له محل إقامة عام أو مختار في المملكة، فيما عدا الدعاوى العينية المتعلقة بعقار واقع خارج المملكة.

1/24 يتحقق القاضي من جنسية المدعى عليه.

2/24 على المدعي أن يوضح عنوان المدعى عليه، وفق المادة (39).

3/24 يتم إبلاغ المدعى عليه السعودي إذا كان خارج المملكة بوساطة جهة الاختصاص، وفق المادة (20) مع مراعاة المواعيد ومدة التبليغ حسب اجتهاد ناظر القضية بحيث لا تقل المدة عما ورد في المادتين (22، 40).

4/24 إذا كان المدعى عليه السعودي خارج المملكة غير معروف العنوان لدى المدعي فتكتب المحكمة إلى وزارة الداخلية عن طريق إمارة المنطقة للتحري عنه، ومن ثمّ الكتابة لوزارة الخارجية لإعلانه بالطرق المناسبة.

اقتراح تسجيل عقارات السعوديين في الخارج

سعادة وكيل وزارة التجارة المساعد للتجارة الداخلية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالإشارة إلى خطابكم رقم 221/2430 وتاريخ 1420/9/14 هـ المرفق صورته. بشان ابداء مرئيات هذه الوزارة حيال إمكانية تسجيل العقارات الخاصة بالسعوديين خارج المملكة في السفارات لتوثيقها وسهولة المتابعة ولمحافظه على حقوق المواطنين في الخارج.

نفيدكم بأنه لا يوجد ما يمنع قانونيا من تسجيل عقارات السعوديين في الخارج لدى ممثليات المملكة في الخارج إذا ما رغب المواطن في ذلك التسجيل إلا أن ذلك التسجيل لا يقوم من الناحية القانونية مقام الأنظمة والإجراءات المتبعة في تلك البلدان وان جدواه تتوقف على حرص المواطن علم ممتلكاته في الخارج وعلى أن يتم تزويد الممثلية تباعا بالمستجدات على ملكيته ذلك العقار من بيع أو وصية أو إعادة تسجيل باسم احد الأبناء أو الزوجة وان فائدة هذا الإجراء تعود على ورثة المتوفى وإشعارهم بوجود تلك الأملاك وتزويدهم بصور المستندات المحفوظة لديها إضافة إلى تقديم المشورة والعون لهم للحصول على تلك الحقوق بموجب قوانين الدولة المعنية.

وقد تم التعميم على ممثليات المملكة في الخارج التي يوجد بها مواطنين سعوديين لديهم ممتلكات في تلك الدول بفتح سجلات لديها لتسجيل عقاراتهم وأملاكهم وفتح ملف مستقل لكل شخص تودع فيه صور مستندات تملك العقار وصور أي مستندات لها علاقة بهذا الشأن كصورة توكيل المحامي المسئول عنها وصورة جواز سفر الشخص المهني وعناوينه وعناوين أقاربه في المملكة على أن يوقع على تعهد بتزويد الممثلية بما يقوم به من عمليات لاحقه بشان تلك الأملاك من بيع أو وصيه أو إعادة تسجيل باسم احد أفراد عائلته ليكون التسجيل ذو فائدة ملموسة. نأمل الإطلاع واتخاذ ما ترونه. وتقبلوا أطيب تحياتنا،،

وكيل وزارة الخارجية، رئيس ألشعبه ألقنصليه/ السفير / إبراهيم بن عمر الخراشي. (انتهى).

وزارة التجارة / التجارة الداخلية
سعادة أمين عام مجلس الغرف التجارية السعودية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى خطابكم رقم و/ر/4666 وتاريخ 1420/9/25 هـ حول اقتراح اللجنة العقارية بالمجلس دراسة مدى إمكانية تسجيل العقارات التي يمتلكها سعوديين خارج المملكة لدى السفارات بسجل خاص من اجل المحافظة عليها.

أود الإحاطة انه وردنا خطاب وكيل وزارة الخارجية رئيس ألشعبه ألقنصليه (مرفق صوره منه) ويتضمن انه لا يوجد ما يمنع من تسجيل عقارات السعوديين في الخارج لدى ممثليات المملكة إذا رغب المواطن في ذلك.. وقد تم التعميم على ممثليات المملكة في الخارج التي يوجد بها مواطنين سعوديين لديهم ممتلكات في تلك الدول بفتح سجلات لديها لتسجيل عقاراتهم وأملاكهم وفتح ملف مستقل لكل شخص تودع فيه صور مستندات تمتلك العقار وصور أي مستندات لها علاقة بهذا الشأن. لذا نأمل منكم إحاطة اللجنة وإكمال اللازم،، ،،

مدير عام التجارة الداخلية / د.صالح بن محمد الشعيبي.

5/24 يقصد بالدعاوى العينية المتعلقة بالعقار: كل دعوى تقام على واضع اليد على عقار ينازعه المدعي

في ملكيته، أو في حق متصل به، مثل: حق الانتفاع، أو الإرتفاق، أو الوقف، أو الرهن، ومنه: دعوى الضرر من العقار ذاته، أو الساكنين فيه.

المادة الخامسة والعشرون:

تختص محاكم المملكة بنظر الدعاوى التي ترفع على غير السعودي الذي له محل إقامة عام أو مختار في المملكة، فيما عدا الدعاوى العينية المتعلقة بعقار خارج المملكة.

25/ 1 تسمع الدعوى على غير السعودي سواء أكان المدعي مسلماً، أم غير مسلم.

25/ 1 إذا صدر أثناء نظر القضية من المدعى عليه ما يوجب ترحيله عن البلاد، فلناظر القضية تحديد المدة الكافية لإكمال نظر القضية، مع مراعاة المبادرة إلى إنجازها.

المادة السادسة والعشرون:

تختص محاكم المملكة بنظر الدعاوى التي ترفع على غير السعودي الذي ليس له محل إقامة عام أو مختار في المملكة في الأحوال الآتية:

أ ـ إذا كانت الدعوى متعلقة بمال موجود في المملكة، أو بالتزام تعتبر المملكة محل نشوئه أو تنفيذه.

ب ـ إذا كانت الدعوى متعلقة بإفلاس أشهر في المملكة.

ج ـ إذا كانت الدعوى على أكثر من واحد، وكان لأحدهم محل إقامة في المملكة.

26/ 1 يقصد بمحل نشوء الالتزام: كونه قد أبرم داخل المملكة سواء: أكان هذا الالتزام من طرفين، أم أكثر حقيقيين أو اعتباريين، أم كان من طرف واحد كالجعالة، وغيرها وسواء: أكان الالتزام بإرادة كالبيع، أم بدون إرادة، كضمان المتلف.

26/ 2 يقصد بمحل تنفيذ الالتزام: أن يتم الاتفاق في العقد على تنفيذه ـ كليّاً أو جزئيّاً ـ في المملكة ولو كان محل إنشائه خارج المملكة.

26/ 3 على ناظر القضية أن يتحقق من وجود المال في المملكة بالطرق الشرعية، حسب نوع المال ومستنداته، سواء أكانت هذه المستندات مقدمة من المدعي أم من جهة الاختصاص.

المادة السابعة والعشرون:

تختص محاكم المملكة بالنظر في الدعوى المقامة على المسلم غير السعودي الذي ليس له محل إقامة عام أو مختار في المملكة، وذلك في الأحوال الآتية:

أ ـ إذا كانت الدعوى معارضة في عقد زواج يراد إبرامه في المملكة.

ب ـ إذا كانت الدعوى بطلب الطلاق، أو فسخ عقد الزواج؛ وكانت مرفوعة من الزوجة السعودية، أو التي فقدت جنسيتها بسبب الزواج، متى كانت أي منهما مقيمة في المملكة، أو كانت الدعوى مرفوعة من الزوجة غير السعودية المقيمة في المملكة على زوجها الذي كان له محل إقامة فيها متى كان الزوج قد هجر زوجته وجعل محل إقامته في الخارج، أو كان قد أبعد من أراضي المملكة.

ج ـ إذا كانت الدعوى بطلب نفقة، وكان المطلوب له النفقة مقيماً في المملكة.

د ـ إذا كانت الدعوى بشأن نسب صغير في المملكة، أو كانت متعلقة بمسألة من مسائل الولاية على النفس أو المال، متى كان للقاصر أو المطلوب الحجر عليه محل إقامة في المملكة.

هـ ـ إذا كانت الدعوى متعلقة بمسألة من مسائل الأحوال الشخصية الأخرى، وكان المدعي سعوديّاً، أو كان غير سعودي مقيماً في المملكة، وذلك إذا لم يكن للمدعى عليه محل إقامة معروف في الخارج.

27/ 1 في جميع الأحوال الواردة في هذه المادة عدا الفقرة (هـ) يتم إبلاغ المدعى عليه المقيم خارج المملكة بصورة من صحيفة الدعوى مطبوعة ومختومة بخاتم المحكمة، ويحدد في التبليغ وقت نظرها، وترسل صورة التبليغ ومعها صورة صحيفة الدعوى من المحكمة إلى وزارة الخارجية عبر إمارة المنطقة.

27/ 2 يحدد للمدعى عليه المقيم خارج المملكة مدة لا تقل عن المدة المنصوص عليها في المادتين (22، 40) للحضور أو توكيل من يراه.

27/ 3 إذا كان المدعى عليه غير السعودي ممنوعاً من دخول المملكة: فله التوكيل حسب التعليمات.

27/ 4 يكون نظر الدعوى في الأحوال المذكورة في هذه المادة في بلد المدعي.

27/ 5 يقصد بمسائل الأحوال الشخصية الأخرى الواردة في الفقرة (هـ) ما كان مثل: المواريث، والوصايا، والحضانة.

27/ 6 الدعوى المذكورة في الفقرة (هـ) تنظر غيابياً ضد المدعى عليه، لتعذر تبليغه، وتسري على الحكم تعليمات التمييز.

المادة الثامنة والعشرون:

فيما عدا الدعاوى العينية المتعلقة بعقار خارج المملكة تختص محاكم المملكة بالحكم في الدعوى إذا قبل المتداعيان ولايتها، ولو لم تكن داخلة في اختصاصها.

28/ 1 تشمل هذه المادة المتداعيين المسلمين وغير المسلمين.

المادة التاسعة والعشرون:

تختص محاكم المملكة باتخاذ التدابير التحفظية والوقتية التي تنفذ في المملكة، ولو كانت غير مختصة بالدعوى الأصلية.

29/ 1 يقصد بالتدابير التحفظية: الإجراءات التي تتخذ من أجل حماية مال أو حق، مثل ما جاء في المواد (208 ـ 216).

2/29 التدابير الوقتية هي: الإجراءات التي يتخذها القاضي للنظر في الحالات المستعجلة بصورة وقتية، حتى يصدر الحكم في الدعوى الأصلية. مثل ما جاء في المواد (234 - 245).

29/ 3 يشترط لتنفيذ تلك التدابير: ألا تكون الدعوى الأصلية مخالفة للشريعة الإسلامية وفقاً للمادة (1).

29/ 4 يتقدم اتخاذ التدابير التحفظية والوقتية طلب من المحكمة التي تنظر الدعوى الأصلية أو طلب من أحد طرفي النزاع بعد ثبوت ما يدل على قيام الدعوى الأصلية.

29/ 5 جميع الوثائق الواردة من خارج المملكة يلزم تصديقها من وزارتي الخارجية والعدل وتترجم إلى اللغة العربية.

المادة الثلاثون:

اختصاص محاكم المملكة يستتبع الاختصاص بنظر المسائل الأولية والطلبات العارضة على الدعوى الأصلية، وكذا نظر كل طلب يرتبط بهذه الدعوى ويقتضي حسن سير العدالة أن ينظر معها.

30/ 1 يقصد بالمسائل الأولية: الأمور التي يتوقف الفصل في الدعوى على البت فيها مثل: البت في الاختصاص، والأهلية، والصفة، وحصر الورثة قبل السير في الدعوى.

30/ 2 يقصد بالطلبات العارضة: كل طلب يحصل بعد السير في الخصومة مما يبديه أحد الطرفين أو غيرهما – إدخالاً أو تدخلاً أثناء نظر الدعوى - وله ارتباط بالدعوى الأصلية فينظر معها وفق المواد (75 - 80).

30/ 3 يقصد بالطلب المرتبط بالدعوى: كل طلب له ارتباط وثيق بالدعوى الأصلية. مثل: دعوى المطالبة بأجرة العمل إذا ارتبط بها طلب فسخ عقد العمل، وكذا: طلب التعويض عند الإخلال بتنفيذ العقد يرتبط به طلب الفسخ.

الاختصاص النوعي

المادة الحادية والثلاثون:

من غير إخلال بما يقضي به نظام ديوان المظالم، وبما للمحاكم العامة من اختصاص في نظر الدعوى العقارية، تختص المحاكم الجزئية بالحكم في الدعاوى الآتية:

أ - دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها.

ب - الدعاوى التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف ريال، وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية تقدير قيمة الدغوى.

ج - الدعوى المتعلقة بعقد إيجار لا تزيد الأجرة فيه على ألف ريال في الشهر بشرط ألا تتضمن المطالبة بما يزيد على عشرة آلاف ريال.

د - الدعوى المتعلقة بعقد عمل لا تزيد الأجرة أو الراتب فيه على ألف ريال في الشهر بشرط ألا تتضمن المطالبة بما يزيد على عشرة آلاف ريال.

ويجوز عند الاقتضاء تعديل المبالغ المذكورة في الفقرات (ب، جـ، د) من هذه المادة، وذلك بقرار من مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة بناء على اقتراح من وزير العدل.

من نظام الاجراءات الجزائية المادة السادسة والثمانون بعد المائة:

إذا كانت الجريمة متعلقة بحيازة عقار ورأت المحكمة نزعه ممن هو في يده وإبقاءه تحت تصرفها في أثناء نظر الدعوى فلها ذلك.وإذا حكم بإدانة شخص في جريمة مصحوبة باستعمال القوة، وظهر للمحكمة أن شخصاً جرد من عقار بسبب هذه القوة جاز للمحكمة أن تأمر بإعادة العقار إلى حيازة من أغتصب منه دون الإخلال بحق غيره على هذا العقار.

31/ 1يقصد بالحيازة في هذه المادة: ما تحت اليد من غير العقار الذي يتصرف فيه بالاستعمال بحكم الإجارة، أو العارية، أو يُتصرف فيه بالنقل من ملكه إلى ملك غيره، سواء أكان بالبيع، أم الهبة، أم الوقف.

31/ 2 دعوى منع التعرض للحيازة هي من قبيل منع الضرر، ويقصد بها: طلب المدعي (واضع اليد) كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده.

31/ 3 يشترط لسماع دعوى منع التعرض للحيازة: أن يكون المدعي واضعاً يده - حقيقة - على المحوز، ولو لم يكن مالكاً له، كالمستأجر، والمستعير، والأمين.

31/ 4 دعوى استرداد الحيازة هي: طلب من كانت العين بيده - وأخذت منه بغير حق، كغصب وحيلة - إعادة حيازتها إليه، حتى صدور حكم في الموضوع بشأن المستحق لها.

31/ 5 يشترط لسماع دعوى استرداد الحيازة: ثبوت حيازة العين من المدعي قبل قيام سبب الدعوى، ولو بغير الملك، كحيازة المستأجر ونحوه.

31/ 6 دعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى استردادها المتعلقة بالمنقول إذا رفعت بدعوى مستقلة قبل رفع الدعوى الأصلية في الموضوع تختص بنظرها المحكمة الجزئية وفق المادة (31).

أما إذا رفعت هذه الدعوى مع الدعوى الأصلية، أو بعد رفعها كطلب عارض فتنظرها المحكمة المختصة بنظر الدعوى الأصلية في الموضوع وفق المادة (233).

31/ 7 تسقط دعوى استرداد الحيازة بإقامة المدعي دعوى إثبات الحق في أصل الملك، ولو في أثنائها.

31/ 8 النظر في دعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى استردادها لـه صفة الاستعجال وفق المادة (234).

31/ 9 يشمل الاختصاص الوارد في الفقرة (ب): الدعاوى في الأموال (النقد)، وفي الأعيان غير العقار، وفي أقيام المنافع من العقار وغيره.

31/ 10 يرجع في تقدير قيمة الدعوى (قيمة المدعى به) إلى طلب المدعي فإن لم يمكن فيتم التقدير من قبل اثنين من أهل الخبرة.

31/ 11 المبالغ المنصوص عليها في الفقرات (ب، ج، د) من هذه المادة عدلت(بقرار مجلس القضاء الأعلى رقم 20 وتاريخ1422/6/23هـ المعمم برقم13/ت/1825 وتاريخ1422/7/14هـ) إلى مبلغ عشرين ألف ريال فما دون.

31/ 12 المعتد به هو نصاب الدعوى، فإذا تعدد الخصوم - مدعون أو مدعى عليهم - وكان الحق متحداً في السبب، أو الموضوع، كالشركاء في مال، أو إرث، وساغ جمعهم في دعوى واحدة فالمعتد به هو مجموع المبلغ المدعى به دون الالتفات إلى نصيب كل فرد منهم. وإذا طالب كل شريك بحقه منفرداً دون شركائه وساغ ذلك فالمعتد به نصيبه وكذا لو كان الشريك مطلوباً (مدعى عليه).

31/ 13 دعاوى الضرر من المنتفعين بالعقار سواء أكانوا عزاباً أم غيرهم، من اختصاص المحاكم الجزئية وتسمع في مواجهة المستأجر، إلا إذا كان العقار مشتملاً على عدة وحدات سكنية مؤجرة على عزاب، فتكون الدعوى على المالك لمنعه من تأجير العزاب، أما دعاوى الضرر من العقار نفسه، ومن ذلك منع إنشاء قصر للأفراح، أو محطة للوقود أو نحوهما، فمن اختصاص المحاكم العامة.

31/ 14النظر في دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها المتعلقة بالعقار من اختصاص المحاكم العامة وفق الفقرة (أ) من المادة (32).

المادة الثانية والثلاثون:

من غير إخلال بما يقضي به ديوان المظالم، تختص المحاكم العامة بجميع الدعاوى الخارجة عن اختصاص المحاكم الجزئية، ولها على وجه الخصوص النظر في الأمور الآتية:

أ - جميع الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار.

ب - إصدار حجج الاستحكام، وإثبات الوقف، وسماع الإقرار به، وإثبات الزواج، والوصية، والطلاق، والخلع، والنسب، والوفاة، وحصر الورثة.

ج - إقامة الأوصياء، والأولياء، والنظار، والإذن لهم في التصرفات التي تستوجب إذن القاضي، و عزلهم عند الاقتضاء.

د - فرض النفقة وإسقاطها.

هـ - تزويج من لا ولي لها من النساء.

و - الحجر على السفهاء والمفلسين.

32/ 1 يراعى في إثبات الزواج موافقة وزارة الداخلية فيما يحتاج إلى ذلك مما صدرت به التعليمات.

32/ 2 الإثبات للوصية هنا بعد موت الموصي، أما تسجيل الوصايا حال حياة الموصي فمن اختصاص كاتب العدل.

32/ 3 يجوز إثبات الوصايا والأوقاف في بلد الموصي والموقف، أو في بلد العقار.

32/ 4 يراعى لإثبات الخلع: اقترانه بإقرار المخالع بقبض عوض المخالعة، أو حضور الزوجة، أو وليها للمصادقة على قدر العوض وكيفية السداد.

32/ 5 التصرفات التي تستوجب إذن القاضي في عقار القاصر، أو الوقف هي البيع، أو الشراء، أو الرهن، أو الاقتراض، أو توثيق عقود الشركات، إذا كان القاصر طرفاً فيها، بعد تحقق الغبطة والمصلحة من أهل الخبرة.

32/ 6 لابد من تمييز الإذن فيما يخص بيع عقار القاصر، أو الوقف، أو قسمته.

32/ 7 ليس للقاضي تولية الأب على أولاده، لأن الأصل ولايته شرعاً، وله إثبات استمرار ولايته عند الاقتضاء، كما له رفع ولايته فيما يخص النكاح، أو المال، أو الحضانة، أو جميعها، لموجب يقتضي ذلك.

32/ 8 لا يحتاج تصرف الأب بالبيع ونحوه عن أولاده القاصرين إلى إذن من المحكمة.

32/ 9 القاضي الذي يأذن بالبيع، والشراء للقاصر، أو للوقف هو الذي يتولى الإفراغ فيما أذن فيه، بعد اكتساب الإذن القطعية، مما تقتضي التعليمات تمييزه.

32/ 10 للقاضي عزل الأولياء والأوصياء والنظّار حال عجزهم أو فقدهم الأهلية المعتبرة شرعاً، ويتولى ذلك القاضي الذي أصدر الولاية أو الوصاية أو النظارة، إذا كان على رأس العمل في المحكمة نفسها، و إلا فخلفه.

32/ 11 يدخل في فقرة (من لا ولي لها من النساء): من انقطع أولياؤها، بفقدٍ، أو موتٍ، أو غيبةٍ يتعذر معها الاتصال بهم، أو حضورهم، أو توكيلهم ومن عضلها أولياؤها، وحكم بثبوت عضلهم، ومن أسلمت وليس لها ولي مسلم.

32/ 12 يراعى في تزويج من لا ولي لها من النساء، موافقة وزارة الداخلية فيما يحتاج إلى ذلك مما صدرت به التعليمات.

32/ 13 ذوات الظروف الخاصة يبنى النظر في تزويجهن على خطاب الجهة المختصة بوزارة العمل والشؤون الاجتماعية وفق التعليمات.

32/ 14 يشترط للحجر على المفلس مطالبة غرمائه، أو أحدهم.

32/ 15 يشهر الحجر على المفلس للعامة، ولكل من له صلة بالتعامل مع المحجور عليه قبل الحجر.

32/ 16 الأمر بالحجر له صفة الاستعجال.

32/ 17 دعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى استردادها في العقار من اختصاص المحاكم العامة، ولها صفة الاستعجال.

32/ 18 كل ما لم ينص عليه من سائر الإنهاءات فهو من اختصاص المحاكم العامة لعموم ولايتها.

32/ 19 البلدان التي بها محاكم للضمان والأنكحة تبقى على اختصاصها.

المادة الثالثة والثلاثون:

تختص المحكمة العامة بجميع الدعاوى والقضايا الداخلة في اختصاص المحكمة الجزئية في البلد الذي لا يوجد فيه محكمة جزئية.

33/ 1 يشمل اختصاص المحاكم العامة ما اختصت به المحكمة الجزئية وكتابة العدل في حال عدم وجود محكمة جزئية، أو كتابة عدل في البلد.

الاختصاص المحلي

المادة الرابعة والثلاثون:

تقام الدعوى في المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها محل إقامة المدعى عليه فإن لم يكن لـه محل إقامة في المملكة فيكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها محل إقامة المدعي. وإذا تعدد المدعى عليهم، كان الاختصاص للمحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها محل إقامة الأكثرية، وفي حال التساوي، يكون المدعي بالخيار في إقامة الدعوى أمام أي محكمة يقع في نطاق اختصاصها محل إقامة أحدهم.

34/ 1 محل الإقامة هو: المكان الذي يسكنه المدعى عليه على وجه الاعتياد، وفق ما نصت عليه المادة (10).

34/ 2 إذا كان المدعى عليه غير السعودي، ليس لـه محل إقامة في المملكة فيعامل وفق المادتين (26، 27).

34/ 3 إذا لم يكن للمدعي والمدعى عليه محل إقامة في المملكة فللمدعي إقامة دعواه في إحدى محاكم المدن الرئيسة في المملكة.

34/4 إذا كان للمدعى عليه سكن في أكثر من بلد، فللمدعي إقامة الدعوى في إحدى هذه البلدان.

34/ 5 المقصود بالأكثرية في هذه المادة الأكثرية بالرؤوس، لا بالسهام أو الحصص.

34/ 6 يمكن سماع دعوى المدعي على بعض المدعى عليهم إذا تعذر حضور البقية أو توكيلهم، ولا يسوغ التوقف عن سماع الدعوى حتى يحضر الجميع.

34/ 7 إذا كان المدعى عليه سجيناً فتنظر الدعوى في بلد السجن.

34/ 8 إذا اختلف سكن المدعى عليه ومقر عمله، فالعبرة بسكن المدعى عليه ما لم يكن مقيماً أيام العمل في بلد عمله فتسمع الدعوى فيه.

34/ 9 دعوى الملاءة تكون في بلد المدعى عليه، ولو كان صك الإعسار صادراً من محكمة أخرى.

34/ 10 يجوز سماع الدعوى داخل المملكة في غير بلد المدعى عليه في الأحوال الآتية:

أ ـ إذا تنازل المدعى عليه عن حقه صراحة أو ضمناً، كأن يجيب على دعوى المدعي بعد سماعها، وفق المادة (71).

ب ـ إذا تراضى المتداعيان على إقامة دعواهما في بلد آخر وفق المادتين (28، 45).

ج ـ إذا وجد شرط بين الطرفين، سابق للدعوى، بأنه إذا حصلت بينهما خصومة فتقام الدعوى في بلد معين.

د ـ إذا حصل اعتراض على حجة استحكام أثناء نظرها، أو قبل اكتسابها القطعية، فيكون نظره في بلد العقار من قبل ناظر الحجة.

هـ ـ للزوجة في المسائل الزوجية الخيار في إقامة دعواها في بلدها أو بلد الزوج، وعلى القاضي إذا سمع الدعوى في بلد الزوجة استخلاف قاضي بلد الزوج للإجابة عن دعواها، فإذا توجهت الدعوى ألزم الزوج بالحضور إلى محل إقامتها للسير فيها فإذا امتنع سمعت غيابياً، وإذا لم تتوجه الدعوى ردها القاضي دون إحضاره.

ز ـ إثبات الإعسار يكون من قبل القاضي مثبت الدين الأول إن كان على رأس العمل في المحكمة التي أثبت فيها الدين ما لم يكن مدعي الإعسار سجيناً في بلد آخر فينظر إعساره في محكمة البلد الذي هو سجين فيه.

34/ 11 جميع الإجراءات المتعلقة بحجج الاستحكام من تكميل، أو تعديل، أو إضافة ونحوها، تنظر لدى

محكمة بلد العقار، ولو كان الصك صادراً من غيرها.

12/34 إذا كان القاضي ممنوعاً من نظر القضية لأي سبب، فتنظر القضية لدى قاض آخر في المحكمة ذاتها إن وجد، وإلا ففي أقرب محكمة.

المادة الخامسة والثلاثون:

مع التقيد بأحكام الاختصاص المقررة لديوان المظالم تقام الدعوى على أجهزة الإدارة الحكومية في المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها المقر الرئيس لها، ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها فرع الجهاز الحكومي في المسائل المتعلقة بذلك الفرع.

1/35 لا تسمع الدعوى على الجهات الحكومية إلا بإذن من المقام السامي بسماعها.

2/35 الاستئذان قبل إقامة الدعوى ضد الجهات الحكومية خاص بالدعاوى التي تكون فيها الجهة الحكومية في موقف المدعى عليها.

3/35 يكون طلب الاستئذان من المقام السامي في سماع الدعوى ضد الجهة الحكومية بالكتابة من المحكمة لوزارة العدل.

المادة السادسة والثلاثون:

تقام الدعاوى المتعلقة بالشركات والجمعيات القائمة، أو التي في دور التصفية، أو المؤسسات الخاصة في المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها مركز إدارتها، سواءً كانت الدعوى على الشركة أو الجمعية أو المؤسسة، أو من الشركة أو الجمعية أو المؤسسة على أحد الشركاء أو الأعضاء، أو من شريك أو عضو على آخر. ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة وذلك في المسائل المتعلقة بهذا الفرع.

1/36 يشترط ألا يكون الشريك أو العضو منكراً المشاركة أو العضوية ما لم يكن مسجلاً رسمياً، وإلا رفعت الدعوى في بلد المدعى عليه، وفق المادة (34).

2/36 عند سماع الدعوى المقامة من فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة الخاصة أو عليها فإنه لا بد أن يكون ممثل هذه الجهات له الصفة الشرعية في ذلك.

3/36 إذا وجد فرع للشركة في بلد العضو فتقام الدعوى في بلد ذلك الفرع.

المادة السابعة والثلاثون:

استثناء من المادة الرابعة والثلاثين يكون للمدعي بالنفقة الخيار في إقامة دعواه في المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها محل إقامة المدعى عليه أو المدعي.

1/37 تشمل هذه المادة كون المستفيد من النفقة ذكراً أو أنثى.

2/37 تسري أحكام هذه المادة على المطالبة بالنفقة أو زيادتها، أما المطالبة بإلغائها أو إنقاصها فتكون وفق ما جاء في المادة (34).

3/37 يتم تبليغ المدعى عليه في المطالبة بالنفقة، أو زيادتها وفق المادة (21) متى ما أقيمت الدعوى في بلد المدعي.

المادة الثامنة والثلاثون:

تعد المدينة أو القرية نطاقاً محلياً للمحكمة الموجودة بها، وعند تعدد المحاكم فيها يحدد وزير العدل النطاق المحلي لكل منها، بناء على اقتراح من مجلس القضاء الأعلى.

وتتبع القرى – التي ليس بها محاكم – محكمة أقرب بلدة إليها، وعند التنازع على الاختصاص المحلي – إيجاباً أو سلباً – تحال الدعوى إلى محكمة التمييز للبت في موضوع التنازع.

1/38 القرية التي ليس بها محكمة تتبع أقرب محكمة إليها في منطقتها.

2/38 القرية التي تقع بين محكمتين متساويتين في القرب لها وفي منطقة واحدة تبقى على تبعيتها في الاختصاص كما كانت سابقاً.

3/38 المعتبر في القرب هو الطرق المسلوكة عادة بالوسائل المعتادة.

4/38 يكون رفع المعاملة إلى محكمة التمييز للفصل في التنازع بصفة نهائية عند حصوله من قبل المحكمة التي دفعتها أولاً بعد أن تصدر قراراً بعدم الاختصاص.

رفع الدعوى وقيدها

المادة التاسعة والثلاثون:

ترفع الدعوى إلى المحكمة من المدعي بصحيفة تودع لدى المحكمة من أصل وصور بعدد المدعى عليهم. ويجب أن تشتمل صحيفة الدعوى على البيانات الآتية:

1/39 ترفع صحيفة الدعوى إلى المحكمة المختصة باسم رئيسها في المحاكم الرئاسية وباسم قاضي المحكمة في المحاكم الأخرى.

2/39 إيداع صحيفة الدعوى يكون بتسجيلها في الوارد العام للمحكمة، ثم تسلم إلى مكتب المواعيد.

أ - الاسم الكامل للمدعي، ومهنته أو وظيفته، ومحل إقامته، وسجله المدني، والاسم الكامل لمن يمثله، ومهنته أو وظيفته، ومحل إقامته إن وجد.

ب- الاسم الكامل للمدعى عليه، ومهنته أو وظيفته، ومحل إقامته، فإن لم يكن له محل إقامة معلوم فآخر محل إقامة كان له.

ج- تاريخ تقديم الصحيفة.

د- المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى.

هـ- محل إقامة مختار للمدعي في البلد التي بها مقر المحكمة إن لم يكن له محل إقامة فيها.

و- موضوع الدعوى، وما يطلبه المدعي، وأسانيده.

3/39 لا يجمع في صحيفة الدعوى بين عدة طلبات لا رابط بينها.

4/39 إذا وردت المعاملة إلى المحكمة من جهة رسمية ولم يرفق بها صحيفة الدعوى فيتم استكمال بيانات الصحيفة من المدعي لدى مكتب المواعيد.

5/39 لا تحال المعاملة إلى القاضي في المحكمة لنظرها إلا بعد استكمال صحيفة الدعوى وتحديد موعد الجلسة وتبليغه للمدعى عليه من قبل المحضر أو المدعي.

6/39 يلزم استكمال بيانات الفقرة (أ) إذا كان للمدعي من يمثله في دعواه.

7/39 يكتفى في المهنة أو الوظيفة الواردة في (أ، ب) بالاسم العام بأن يقال موظف، أو متسبب.

8/39 يقصد بمحل الإقامة في فقرتي (أ، ب): ما أشير إليه في المادة (10).

9/39 إذا كان أحد المتداعيين جهة حكومية فيكفي ذكر وظيفة من يمثلها دون اسمه ومحل إقامته.

10/39 يجب على المدعي أن يذكر في صحيفة دعواه ما لديه وقت رفع الدعوى من بينات وأسانيد لإثبات ما يدعي.

11/39 إذا ظهر من صحيفة الدعوى أنها خارج اختصاص المحكمة المرفوعة إليها فعلى رئيس المحكمة إحالتها إلى جهة الاختصاص.

12/39 لا يترتب على نقص استيفاء بيانات فقرات هذه المادة بطلان صحيفة الدعوى متى تحققت الغاية منها وفق المادة (6) من هذا النظام.

13/39 الدفع ببطلان صحيفة الدعوى يجب إبداؤه قبل أي طلب أو دفاع في الدعوى وفق المادة (71).

المادة الأربعون:

ميعاد الحضور أمام المحكمة العامة ثمانية أيام على الأقل من تاريخ تبليغ صحيفة الدعوى، ويجوز في حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى أربع وعشرين ساعة. وميعاد الحضور أمام المحكمة الجزئية ثلاثة أيام ويجوز في حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى ساعة، بشرط أن يحصل التبليغ للخصم نفسه في حالتي نقص الميعاد، ويكون نقص الميعاد في الحالتين بإذن من القاضي، أو رئيس المحكمة المرفوعة إليها الدعوى.

1/40 يحدد ميعاد الحضور أمام المحكمة العامة في البلد التي ليس فيها محكمة جزئية حسب نوع القضية.

2/40 يتم تحديد مواعيد الجلسات من قبل مكتب المواعيد في المحكمة.

3/40 إذا كان المدعى عليه خارج المملكة فيزاد على المواعيد المنصوص عليها في هذه المادة ما جاء في المادة (22) ولائحتها.

4/40 يرجع في تقدير الضرورة المجيزة لنقص الميعاد إلى ناظر القضية، مثل: قضايا السجناء والقاصرين والمسافرين ونحوهم.

5/40 نقص الميعاد لا يلزم أن يكون إلى الحد الأدنى الذي نصت عليه المادة ولا يجوز النقص عنه.

6/40 يشترط لإنقاص الميعاد أن يتم تسليم صورة ورقة التبليغ لشخص المطلوب تبليغه أو وكيله في الدعوى نفسها ولا يكتفى بغير ذلك.

7/40 يكون إنقاص الميعاد من قبل رئيس المحكمة إذا كان ناظراً للقضية.

8/40 إذا كانت القضية من القضايا المستعجلة المنصوص عليها في المادة (234) فإن ميعادها يكون أربعاً وعشرين ساعة ويجوز في حال الضرورة القصوى نقص ذلك الميعاد بأمر من القاضي كما في المادة (235).

9/40 المدد الواردة في هذه المادة لا تسري على من تم تبليغه ولا على المواعيد اللاحقة أثناء نظر القضية.

المادة الحادية والأربعون:

على المدعى عليه في جميع الدعاوى عدا المستعجلة والتي أنقص ميعاد الحضور فيها أن يودع لدى المحكمة مذكرة بدفاعه قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى بثلاثة أيام على الأقل أمام المحاكم العامة، وبيوم واحد على الأقل أمام المحاكم الجزئية.

1/41 إذا أنقص ميعاد الحضور أو كانت الدعوى من الدعاوى المستعجلة الواردة في المادة (234) فلا يلزم المدعى عليه بإيداع مذكرة بدفاعه.

2/41 يراعى ما ورد في المواد (45، 46، 62) من هذا النظام.

المادة الثانية والأربعون:

يقيد الكاتب المختص الدعوى في يوم تقديم الصحيفة في السجل الخاص بعد أن يثبت بحضور المدعي أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظرها في أصل الصحيفة، وصورها، وعليه في اليوم التالي على الأكثر أن يسلم أصل الصحيفة وصورها إلى المحضر أو المدعي - حسب الأحوال - لتبليغها، ورد الأصل إلى إدارة المحكمة

1/42 السجل الخاص الوارد في هذه المادة هو: دفتر قيد المواعيد في مكتب المواعيد بالمحكمة.

2/42 يحيل الموظف المختص في مكتب المواعيد بعد تحديد الموعد إلى مكتب المحضرين أصل صحيفة الدعوى وصورها، وأصل التبليغ وصورته، ويبقى أصل الصحيفة في مكتب المحضرين وعند طلب المدعي القيام بتبليغ المدعى عليه فيسلم له مكتب المحضرين صورة الصحيفة، وأصل التبليغ وصورته لتبليغ المدعى عليه، فإذا تم التبليغ أحال مكتب المحضرين أصل صحيفة الدعوى وأصل التبليغ إلى مكتب القاضي المحال إليه الدعوى، وتسلم إلى الموظف المختص.

3/42 ليس للقاضي إعادة ما أحيل إليه لعدم المراجعة قبل مضي شهر من تاريخ قيدها لديه إلا إذا تعلقت بسجين فلا تزيد مدة بقائها لعدم المراجعة على خمسة عشر يوماً

المادة الثالثة والأربعون:

يقوم المحضر أو المدعي - حسب الأحوال - بتبليغ الصحيفة إلى المدعى عليه قبل تاريخ الجلسة، وبمقدار ميعاد الحضور.

1/43 يسلم المحضر أو المدعي صورة صحيفة الدعوى وصورة ورقة التبليغ إلى المدعى عليه أو إلى من نص عليه في المادتين (15، 18).

2/43 يلزم المحضر أو المدعي تسليم صورة ورقة التبليغ وصورة صحيفة الدعوى للمدعى عليه قبل المواعيد المنصوص عليها في المادة (40).

المادة الرابعة والأربعون:

لا يترتب على عدم مراعاة الميعاد المقرر في المادة السابقة أو عدم مراعاة ميعاد الحضور بطلان صحيفة الدعوى، وذلك من غير إخلال بحق الموجه إليه التبليغ في التأجيل لاستكمال الميعاد. إذا حصل التبليغ في أقل من مدة الميعاد المحددة في المادة (40) فعلى المطلوب حضوره المثول أمام المحكمة في الموعد المحدد وله أن يطلب إكمال مدة الميعاد النظامية في حقه.

المادة الخامسة والأربعون:

إذا حضر المدعي والمدعى عليه أمام المحكمة من تلقاء نفسيهما - ولو كانت الدعوى خارج اختصاصها المكاني - وطلبا سماع خصومتهما فتسمع المحكمة الدعوى في الحال إن أمكن وإلا حددت لها جلسة أخرى.

1/45 يشترط أن تكون الدعوى داخلة في الاختصاص النوعي للمحكمة.

المادة السادسة والأربعون:

إذا عينت المحكمة جلسة لشخصين متداعيين، ثم حضرا في غير الوقت المعين وطلبا النظر في خصومتهما، فعليها أن تجيب هذا الطلب إن أمكن.

تخليف المتداعيين

الإرادة السنية الصادرة بعدد 1184/1653 وتاريخ 353/10/22.

على قرار مجلس الشورى رقم 240 وتاريخ 12/19 ورأي رئاسة القضاء.

1. أن شطب الدعوى لا يكون إلا بعد الجلسة التي تأخر فيها المدعي.
2. على القاضي أن يعين موعدا آخر للنظر في القضية لا يتجاوز ثلاثة أيام هن الجلسة السابقة التي تأخر فيها المدعي وفيها يتحقق القاضي عما إذا كان تأخر المدعي لعذر شرعي يقنع به القاضي أو كان من نوع الإهمال أو الأضرار بحقه فإن قنع القاضي بعذره استمر في نظر القضية وإلا تشطب الدعوى وتشطب أيضا في حالة تأخره عن الحضور في الجلسة الثانية.
3. أما إذا تأخر المدعى عليه عن الحضور وكان تأخره بغير عذر شرعي فيحضر في جميع الجلسات بصحبة الجندي حتى يوصله إلى المحكمة سواء امتثل الحضور بنفسه أو لم يمتثل.

حضور الخصوم وغيابهم

الفصل الأول: الحضور والتوكيل في الخصومة

المادة السابعة والأربعون:

في اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو من ينوب عنهم، فإذا كان النائب وكيلاً تعين كونه ممن له حق التوكل حسب النظام.

1/47 تراعى أحكام نظام المحاماة في التوكيل على المرافعة.

2/47 النائب في الخصومة هو: الوكيل أو الولي أو الوصي ونحوهم.

3/47 تكون النيابة عن الخصم بوثيقة صادرة من جهة رسمية مختصة أو بما يقرره الموكل في ضبط القضية وفق ما جاء في المادة (48).

4/47 إذا تعدد الوكلاء في الخصومة عن أحد طرفي الدعوى جاز لكل واحد منهم الحضور عن موكله سواء أكان في أول الدعوى أم في أثنائها ما لم ينص في الوكالة على غير ذلك أو يؤدي تعاقبهم إلى إعاقة سير الدعوى.

5/47 لا يوكل النائب غيره ما لم ينص على حقه في التوكيل.

6/47 ممثلو الجهات الحكومية يكتفى بتفويضهم بخطاب رسمي من صاحب الصلاحية إلى المحكمة التي تقام لديها الدعوى.

7/47 التوكيل عن الشركات يكون بوكالة شرعية من المفوَّض بذلك وفق عقد الشركة المعتمد.

المادة الثامنة والأربعون:

يجب على الوكيل أن يقرر حضوره عن موكله، وأن يودع وثيقة وكالته لدى الكاتب المختص، وللمحكمة أن ترخص للوكيل عند الضرورة بإيداع الوثيقة في ميعاد تحدده، على ألا يتجاوز ذلك أول جلسة للمرافعة، ويجوز أن يثبت التوكيل في الجلسة بتقرير يدون في محضرها، ويوقعه الموكل أو يبصمة بإبهامه

1/48 الكاتب المختص هو: الكاتب في مكتب المواعيد بالمحكمة.

2/48 يقرر الوكيل حضوره عن موكله ويودع وثيقة وكالته عند مراجعته المحكمة للمرة الأولى.

3/48 يكتفى بإيداع صورة عن الوكالة مصدقة من مصدرها أو من القاضي ناظر القضية وفق المادة (20) من نظام المحاماة.

4/48 إذا لم يقدم الوكيل وكالته في أول جلسة حضرها ففي هذه الحال إن كان وكيلا عن المدعي فيعتبر المدعي في حكم الغائب ويعامل وفق المادة (53) وإن كان وكيلاً عن المدعى عليه فيؤجل إلى جلسة ثانية ليحضر الوكالة ويفهم بذلك ويدون في ضبط الدعوى فإذا تخلف عن الحضور أو لم يحضر الوكالة فيعامل وفق المادة (55).

5/48 إذا قدم الوكيل وكالة لا تخوله الإجراء المطلوب ففي هذه الحال إن كان وكيلا عن المدعي فيفهمه القاضي بإكمال المطلوب فإن لم يكمل المطلوب في الجلسة اللاحقة فيعامل وفق المادة (53) وإن كان وكيلاً عن المدعى عليه فيفهمه القاضي بإكمال المطلوب من قبل

موكله، وأنه إذا لم يقدم وكالة مكتملة في الجلسة المحددة فيعتبر في حكم الغائب ويعامل وفق المادة (55).

المادة التاسعة والأربعون:

كل ما يقرره الوكيل في حضور الموكل يكون بمثابة ما يقرره الموكل نفسه، إلا إذا نفاه أثناء نظر القضية في الجلسة نفسها، وإذا لم يحضر الموكل فلا يصح من الوكيل الإقرار بالحق المدعى به. أو التنازل، أو الصلح، أو قبول اليمين، أو توجيهها، أو ردها، أو ترك الخصومة، أو التنازل عن الحكم ـ كلياً أو جزئياً ـ أو عن طريق من طرق الطعن فيه، أو رفع الحجر، أو ترك الرهن مع بقاء الدين أو الإدعاء بالتزوير ما لم يكن مفوضاً تفويضاً خاصاً في الوكالة.

1/49 على ناظر القضية أن يسأل الموكل عما قرره وكيله إن كان الموكل حاضراً في الجلسة.

2/49 الوكالة تبقى سارية المفعول ما لم تقيد بزمن أو عمل أو تنفسخ بسبب شرعي، وللقاضي ـ عند الاقتضاء ـ التأكد من سريان مفعولها أو طلب تجديدها.

3/49 النائب لا يمثل من هو نائب عنه إلا فيما هو مفوض فيه.

المادة الخمسون:

لا يحول اعتزال الوكيل أو عزله بغير موافقة المحكمة دون سير الإجراءات إلا إذا أبلغ الموكل خصمه بتعيين بديل عن الوكيل المعتزل أو المعزول أو بعزمه على مباشرة الدعوى بنفسه.

1/50 يستمر السير في الإجراءات في حال اعتزال الوكيل أو عزله بغير موافقة المحكمة إذا أبلغ الموكل خصمه بتعيين بديل عن الوكيل المعتزل أو المعزول أو بعزمه على مباشرة الدعوى بنفسه.

2/50 إذا قام الموكل بعزل الوكيل أثناء نظر الدعوى فعليه تعيين وكيل آخر خلال خمسة عشر يوماً من هذا العزل أو مباشرة الدعوى بنفسه ما لم تكن الدعوى قد تهيأت للحكم فلا تنقطع الخصومة، وعلى المحكمة البت فيها وفق المادة (84) وإذا حصل هذا الاعتزال أو العزل بدون موافقة المحكمة فيستمر السير في الإجراءات.

3/50 إذا ظهر انفساخ الوكالة بوفاة الموكل أو الوكيل أو فقد أحدهما أهليته أو نحو ذلك فللقاضي سحب أصل الوكالة وبعثها لمصدرها للتهميش عليها بالإلغاء.

المادة الحادية والخمسون:

إذا ظهر للمحكمة من أحد الوكلاء كثرة الاستمهالات بحجة سؤال موكله بقصد المماطلة فلها حق طلب الموكل بالذات لإتمام المرافعة.

1/51 إذا ظهر للقاضي ناظر القضية كثرة الاستمهال من الوكيل بقصد المماطلة فللقاضي منعه من الاستمرار في الدعوى المقامة لديه ليتولاها الموكل بنفسه أو يوكل آخر.

2/51 للقاضي رفض طلب الوكيل الاستمهال لسؤال موكله إذا ظهر عدم الجدوى من طلبه ويدون ذلك في ضبط القضية.

3/51 يرجع في تقدير كثرة الاستمهال إلى القاضي ناظر القضية.

المادة الثانية والخمسون:

لا يجوز للقاضي ولا للمدعي العام ولا لأحد من العاملين في المحاكم أن يكون وكيلاً عن الخصوم في الدعوى ولو كانت مقامة أمام محكمة غير المحكمة التابع لها، ولكن يجوز لهم ذلك عن أزواجهم وأصولهم وفروعهم ومن كان تحت ولايتهم شرعاً.

المادة الرابعة والخمسون:

في الحالتين المنصوص عليهما في المادة السابقة إذا حضر المدعى عليه في الجلسة التي غاب عنها المدعي فله أن يطلب من المحكمة عدم شطب الدعوى والحكم في موضوعها إذا كانت صالحة للحكم فيها.

وفي هذه الحالة على المحكمة أن تحكم فيها ويعد هذا الحكم غيابياً في حق المدعي.

1/54 تكون الدعوى صالحة للحكم بعد ضبط أقوال الخصوم وطلباتهم الختامية مع توفر أسباب الحكم فيها وفق المادة (85).

2/54 يكون الحكم حال غياب المدعي خاضعاً لتعليمات التمييز ما لم يحكم له بكل طلباته وفق المادة (174).

المادة الخامسة والخمسون:

إذا غاب المدعى عليه عن الجلسة الأولى فيؤجل النظر في القضية إلى جلسة لاحقة يبلغ بها المدعى عليه، فإن غاب عن هذه الجلسة أو غاب عن جلسة أخرى دون عذر تقبله المحكمة فتحكم المحكمة في القضية، ويعد حكمها في حق المدعى عليه غيابياً ما لم يكن غيابه بعد قفل باب المرافعة في القضية فيعد الحكم حضورياً.

1/55 إذا تبلغ المدعى عليه لشخصه، أو وكيله الشرعي في القضية نفسها، بموعد الجلسة، أو أودع هو أو وكيله مذكرة بدفاعه للمحكمة قبل الجلسة، فيعد الحكم في حقه حضورياً، سواء أكان غيابه قبل قفل باب المرافعة، أم بعده.

2/55 إذا كان التبليغ للمدعى عليه لغير شخصه، وفق المادتين: (18،15) ولم يحضر، فيؤجل النظر في القضية إلى جلسة لاحقه، ويعاد التبليغ، فإن غاب عن هذه الجلسة، أو جلسة أخرى دون عذر تقبله المحكمة فتحكم في القضية، ويعد الحكم في حق المدعى عليه غيابياً ما لم يكن غيابه بعد قفل باب المرافعة فيعد الحكم حضورياً، ويخضع الحكم في الحالتين لتعليمات التمييز.

3/55 يلزم تدوين مضمون محضر التبليغ في ضبط القضية قبل الحكم فيها غيابياً.

4/55 إذا توجهت اليمين على المدعى عليه بعد سماع الدعوى فيبلغ بذلك حسب إجراءات التبليغ، ويشعر بوجوب حضوره لأداء اليمين وأنه إذا تخلف بغير عذر تقبله المحكمة عُدّ ناكلاً وسوف يُقضى عليه بالنكول، وذلك وفق المادة (109). أما إن كان له عذر يمنعه من الحضور - تقبله المحكمة - فيعامل وفق المادة (110).

المادة السادسة والخمسون:

إذا تعدد المدعى عليهم، وكان بعضهم قد أعلن لشخصه وبعضهم الآخر لم يعلن لشخصه، وتغيبوا جميعاً أو تغيب من لم يعلن لشخصه، وجب على المحكمة في غير الدعاوى المستعجلة تأجيل نظر الدعوى إلى جلسة تالية يعلن المدعي بها من لم يعلن لشخصه من الغائبين، ويعد الحكم في الدعوى حكماً حضورياً في حق المدعى عليهم جميعاً.

1/56 يقصد بتعدد المدعى عليهم في الدعوى الواحدة إذا كانوا شركاء فيما بينهم في أموال ثابتة أو منقولة بحيث يكون الحكم لأحدهم أو عليه حكماً للجميع أو عليهم.

2/56 الإعلان للشخص في هذه المادة يكون بتبليغ الموعد له مباشرة أو بوساطة وكيله الشرعي في القضية نفسها، ولا يعتبر تبليغ المقيمين معه إعلاناً لشخصه.

3/56 إذا كان الإعلان لشخص بعض المدعى عليهم في القضايا المستعجلة المنصوص عليها في المواد (233 – 245) ولم يحضر منهم أحد فعلى القاضي نظر الدعوى والحكم فيها.

4/56 كل حكم حصل في غياب المحكوم عليه يخضع لتعليمات التمييز سواء اعتبر الحكم حضورياً أم غيابياً، فإذا اعتبر الحكم غيابياً فالغائب على حجته إذا حضر.

5/56 يكون الحكم الحضوري في هذه المادة قطعياً بتصديقه من محكمة التمييز وغير قابل لالتماس إعادة النظر فيه بسبب غياب المحكوم عليهم أو بعضهم.

6/56 إذا تغيب من أعلن لشخصه وحضر من لم يعلن لشخصه فعلى المحكمة نظر القضية والحكم فيها.

المادة السابعة والخمسون:

في تطبيق الأحكام السابقة لا يعد غائباً من حضر قبل الميعاد المحدد لانتهاء الجلسة بثلاثين دقيقة، على أنه إذا حضر والجلسة لازالت منعقدة فيعد حاضراً.

المادة الثامنة والخمسون:

يكون للمحكوم عليه غيابياً خلال المدة المقررة في هذا النظام المعارضة في الحكم لدى المحكمة التي أصدرته، ويجوز له أن يطلب من المحكمة الحكم على وجه السرعة بوقف نفاذ الحكم مؤقتاً. ويوقف نفاذ الحكم الغيابي إذا صدر حكم من المحكمة يوقف نفاذه أو صدر حكم منها معارض للحكم الغيابي يقضي بإلغائه.

1/58 يثبت للمحكوم عليه غيابياً مع الاعتراض أمران هما:

أ- طلب وقف نفاذ الحكم وله حكم القضاء المستعجل وفق الفقرة (ز) من المادة (234)، وينظره مصدر الحكم أو خلفه.

ب- طلب التماس إعادة النظر في الحكم الصادر ضده غيابياً بعد اكتسابه القطعية وفق الفقرة (و) من المادة (192) ويرفعه إلى محكمة التمييز وفقاً للمادة (194).

2/58 يكون الحكم الغيابي موقوفاً في حالتين هما:

أ- صدور حكم بوقف نفاذه من القاضي بطلب المحكوم عليه.

ب- صدور حكم معارض له يلغيه.

3/58 يبدأ ميعاد الاعتراض على الحكم الغيابي من تاريخ تبليغه إلى الشخص المحكوم عليه أو وكيله وفق المادة (176).

المادة التاسعة والخمسون:

على كاتب الضبط أن يعد لكل يوم قائمة بالدعاوى التي تعرض فيه مرتبة بحسب الساعة المعينة لنظرها، وبعد عرض القائمة على القاضي تعلق صورتها في اللوحة المعدة لذلك على باب قاعة المحكمة قبل بدء الدوام.

1/59 يكون عدد الجلسات ستاً في كل يوم على الأقل.

2/59 تعلق صورة قائمة الدعاوى في المكان المعد لجلوس الخصوم التابع للمكتب القضائي.

3/59 قائمة الدعاوى تشمل: اسم المدعي والمدعى عليه كاملاً، ووقت الجلسة وللقاضي عدم ذكر الاسم كاملاً إذا اقتضت المصلحة ذلك.

المادة الستون:

ينادى على الخصوم في الساعة المعينة لنظر قضيتهم .

المادة الحادية والستون:

تكون المرافعة علنية إلا إذا رأى القاضي من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب أحد الخصوم إجراءها سراً محافظة على النظام، أو مراعاة للآداب العامة، أو لحرمة الأسرة.

المادة الثانية والستون:

تكون المرافعة شفوية، على أن ذلك لا يمنع من تقديم الأقوال أو الدفوع في مذكرات مكتوبة تتبادل صورها بين الخصوم، ويحفظ أصلها في ملف القضية مع الإشارة إليها في الضبط، وعلى المحكمة أن تعطي الخصوم المهل المناسبة للإطلاع على المستندات والرد عليها كلما اقتضت الحال ذلك.

1/62 يجب ضبط كل ما يدلي به الخصوم شفوياً مما له علاقة بالدعوى.

2/62 يجب أن تكون المذكرات المقدمة أثناء الترافع بخط واضح وأن تكون مؤرخة وموقعة من مقدمها.

3/62 يرصد في الضبط ما اشتملت عليه المذكرات من أقوال أو دفوع مؤثرة في القضية.

المادة الثالثة والستون:

على القاضي أن يسأل المدعي عما هو لازم لتحرير دعواه قبل استجواب المدعى عليه، وليس له ردها لتحريرها ولا السير فيها قبل ذلك.

1/63 إذا امتنع المدعي عن تحرير دعواه أو عجز عنه فعلى القاضي أن يحكم بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها ويعامل من لم يقنع بتعليمات التمييز.

2/63 إذا حرر المدعي دعواه بعد صدور الحكم بصرف النظر عنها لامتناعه أو عجزه فإن المختص بنظرها هو القاضي الذي أصدر ذلك الحكم أو خلفه ولو بعد تصديق الحكم بصرف النظر من محكمة التمييز.

المادة الرابعة والستون:

إذا امتنع المدعى عليه عن الجواب كلياً، أو أجاب بجواب غير ملاقٍ للدعوى، كرر عليه القاضي طلب الجواب الصحيح ثلاثاً في الجلسة نفسها فإذا أصر على ذلك عَدّه ناكلاً بعد إنذاره، وأجرى في القضية ما يقتضيه الوجه الشرعي.

1/64 الإنذار أن يقول القاضي للمدعى عليه إذا لم تجب على دعوى المدعي جعلتك ناكلاً وقضيت عليك ويكرر ذلك عليه ثلاثاً، ويدونه في ضبط القضية، فإن أجاب وإلا عده القاضي ناكلاً، وأجرى ما يلزم شرعاً.

المادة الخامسة والستون:

إذا دفع أحد الطرفين بدفع صحيح وطلب الجواب من الطرف الآخر فاستمهل لأجله فللقاضي إمهاله متى رأى ضرورة ذلك، على أنه لا يجوز تكرار المهلة لجواب واحد إلا لعذر شرعي يقبله القاضي.

1/65 تشمل هذه المادة طلب الإمهال للجواب على أصل الدعوى.

2/65 يرجع في تقدير الضرورة، وشرعية العذر إلى ناظر القضية.

3/65 يدون في ضبط القضية طلب الإمهال والأعذار المقدمة من أحد الطرفين، وقدر المهلة المعطاة للمستمهل.

1/66 يقصد بقفل باب المرافعة تهيؤ الدعوى للحكم فيها وذلك بعد إبداء الخصوم أقوالهم وطلباتهم الختامية في جلسة المرافعة وفق ما جاء في المادة (85).

2/66 إذا قرر أحد المتداعيين عجزه عن البينة ثم أحضرها، فعلى القاضي سماعها، خلال نظر الدعوى وحتى تصديق الحكم.

3/66 يلزم بيان أسباب فتح باب المرافعة بعد قفلها في الضبط.

المادة السابعة والستون:

للخصوم أن يطلبوا من المحكمة في أي حال تكون عليها الدعوى تدوين ما اتفقوا عليه من إقرار أو صلح أو غير ذلك في محضر المحاكمة، وعلى المحكمة إصدار صك بذلك.

1/67 إذا حصل الاتفاق قبل ضبط الدعوى فيلزم رصد الدعوى والإجابة قبل تدوين الاتفاق لكونه نشأ بعد نزاع، مع مراعاة أن يكون أصل الدعوى من اختصاص القاضي ولو كان مضمون الاتفاق من اختصاص محكمة أخرى.

2/67 إذا طلب وكلاء الخصوم تدوين ما اتفقوا عليه من إقرار أو صلح فيلزم كونهم مفوضين في ذلك في وكالاتهم وفق ما جاء في المادة (49).

3/67 إذا ثبت للقاضي أن الاتفاق المقدم من الخصوم فيه كذب أو احتيال فيرد الاتفاق وفق ما تقتضيه المادة (4).

المادة الثامنة والستون:

يقوم كاتب الضبط - تحت إشراف القاضي – بتدوين وقائع المرافعة في دفتر الضبط، ويذكر تاريخ وساعة افتتاح كل مرافعة، وساعة اختتامها، واسم القاضي، وأسماء المتخاصمين، أو وكلائهم، ثم يوقع عليه القاضي وكاتب الضبط ومن ذكرت أسماؤهم فيه، فإن امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت القاضي ذلك في ضبط الجلسة.

1/68 القاضي هو الذي يتولى سماع الدعوى والإجابة وجميع أقوال الخصوم ودفوعهم وأخذ شهادات الشهود بنفسه ولا يجوز لكاتب الضبط أن ينفرد بشيء من ذلك.

2/68 إذا كان أحد الخصوم لا يستطيع الكتابة فيكتفى ببصمة إبهامه.

3/68 إذا امتنع أحد الخصوم عن التوقيع في غير جلسة الحكم فيدون القاضي ذلك في الضبط ويشهد عليه ويستمر في سير الإجراءات.

4/68 إذا امتنع المحكوم عليه عن التوقيع في الضبط على القناعة بالحكم أو عدمها فيدون القاضي ذلك في الضبط، ويشهد عليه، وإذا حضر قبل انتهاء المدة المنصوص عليها في المادة (178) فيمكن من التوقيع على القناعة أو عدمها في الضبط وفي حال عدم القناعة يعطى صورة من صك الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية خلال المدة المتبقية من مدة الاعتراض، وإلا سقط حقه في طلب التمييز واكتسب الحكم القطعية، ويلحق ذلك في الضبط وصك الحكم.

الفصل الثاني: نظام الجلسة

المادة التاسعة والستون:

ضبط الجلسة وإدارتها منوطان برئيسها، ولـه في سبيل ذلك أن يخرج من قاعة الجلسة من يخل بنظامها، فإن لم يمتثل كان للمحكمة أن تحكم على الفور بحبسه مدة لا تزيد على أربع وعشرين ساعة، ويكون حكمها نهائياً، وللمحكمة أن ترجع عن ذلك الحكم.

1/69 للقاضي الذي ينظر الدعوى منفرداً ما لرئيس الجلسة من الاختصاص المنصوص عليه في هذه المادة.

2/69 الحكم بالحبس أربعاً وعشرين ساعة أو أقل يدون في ضبط القضية وينظم في قرار دون تسجيل- ويبعث للجهة المختصة لتنفيذه، مع الاحتفاظ بصورة عنه في المحكمة.

3/69 إذا حصل في جلسة من الجلسات واقعة تستوجب عقوبة أحد الحاضرين -سوى ما يخل بنظام الجلسة -فيعد القاضي محضراً بذلك ويكتب بإحالته مع المدعي العام لمحاكمته لدى المحكمة المختصة.

4/69 من حصل منه الإخلال بنظام الجلسات من المحامين فإن مجازاته بالعقوبة المنصوص عليها في هذه المادة لا يمنع من تطبيق العقوبات عليه الواردة في نظام المحاماة.

المادة السبعون:

الرئيس هو الذي يتولى توجيه الأسئلة إلى الخصوم والشهود، وللأعضاء المشتركين معه في الجلسة والخصوم أن يطلبوا منه توجيه ما يريدون توجيهه من أسئلة متصلة بالدعوى.

الدفوع والإدخال والتدخل والطلبات العارضة – الدفوع

المادة الحادية والسبعون:

الدفع ببطلان صحيفة الدعوى أو بعدم الاختصاص المحلي أو بإحالة الدعوى إلى محكمة أخرى لقيام النزاع ذاته أمامها أو لقيام دعوى أخرى مرتبطة بها يجب إبداؤه قبل أي طلب أو دفاع في الدعوى، وإلا سقط الحق فيما لم يبد منها.

1/71 إذا أبدى الخصم أكثر من دفع مما ورد في هذه المادة فله التمسك بها في وقت واحد وبيان وجه كل دفع على حده، شرط إبدائها قبل أي طلب، أو دفاع في الدعوى.

2/71 الارتباط في هذه المادة هو: اتصال الدعوى اللاحقة بالسابقة في الموضوع أو السبب ولا يلزم اتحادهما في المقدار.

3/71 لا يمنع شطب الدعوى أن تكون سابقة للدعوى اللاحقة.

4/71 يشترط أن تكون السابقة قد رفعت لمحكمة مختصة.

المادة الثانية والسبعون:

الدفع بعدم اختصاص المحكمة النوعي، أو الدفع به بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة أو لأي سبب آخر، وكذا الدفع بعدم سماع الدعوى تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها، ويجوز الدفع به في أي مرحلة تكون فيها الدعوى.

المادة الثالثة والسبعون:

تحكم المحكمة في هذه الدفوع على استقلال، ما لم تقرر ضمه إلى موضوع الدعوى، وعندئذ تبين ما حكمت به في كل من الدفع والموضوع.

1/73 المراد بالدفوع المذكورة هنا هي: ما نص عليه في المادتين (72،71).

2/73 ضم الدفع إلى الموضوع لا يمنع من قبول الدفع أو رده وعلى المحكمة بيان أسباب ذلك في الحكم.

المادة الرابعة والسبعون:

يجب على المحكمة إذا حكمت بعدم اختصاصها أن تحيل الدعوى إلى المحكمة المختصة وتعلم الخصوم بذلك.

1/74 لا يحكم القاضي بعدم الاختصاص إلا بعد تحقق التدافع.

2/74 إذا تحقق التدافع في نظر الدعوى فعلى التفصيل الآتي:

إذا كان التدافع بين قضاة المحكمة الواحدة، أو بين رئيس المحكمة وأحد قضاتها، أو بين محكمتين تابعتين لجهة قضائية واحدة، فعلى من أحيلت إليه أولاً، ثم أعيدت إليه ثانياً ولم يقتنع باختصاصه بها أن يصدر قراراً بصرف النظر بعدم اختصاصه، وعليه أن يرفع القرار وصورة ضبطه وأوراق المعاملة إلى محكمة التمييز؛ للفصل في ذلك، وما تقرره يلزم العمل به، ويعلم القاضي الخصوم بذلك.

إذا كان التدافع بين محكمة وجهة قضائية أخرى فيطبق بشأنه مقتضى المادتين (28 - 29) من نظام القضاء الصادر عام 1395هـ.

إذا كان التدافع بين المحكمة وكتابة العدل، أو بين القاضي وكاتب العدل فترفع المعاملة لوزارة العدل للبت فيه. وما يتم التوجيه به يعتبر منهياً للتدافع.

3/74 إذا حصل تدافع بين دوائر محكمة التمييز أو بين قضاتها فيفصل فيه رئيس محكمة التمييز، وما يقرره يلزم العمل به.

– الإدخال والتدخل

المادة الخامسة والسبعون:

للخصم أن يطلب من المحكمة أن تدخل في الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها وتتبع في اختصامه الأوضاع المعتادة في التكليف بالحضور. وتحكم المحكمة في موضوع طلب الإدخال والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك، وإلا فصلت المحكمة في موضوع طلب الإدخال بعد الحكم في الدعوى الأصلية.

1/75 طلب الإدخال من أي من المتداعيين يكون كتابة أو مشافهة أثناء الجلسة وفق المادة (77).

2/75 يقصد بمن يصح اختصامه في القضية عند رفعها من يصح كونه مدعياً أو مدعى عليه ابتداءً ويشترط أن يكون هناك ارتباط بين طلبه والدعوى الأصلية.

3/75 لا يقبل طلب الإدخال بعد قفل بـــاب المرافعة وفق المـادة(77).

4/75 إذا أجلت المحكمة الفصل في موضوع طلب الإدخال بعد الحكم في الدعوى الأصلية فيكون الحكم فيه من قبل ناظر الدعوى الأصلية، أو خلفه.

المادة السادسة والسبعون:

للمحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من ترى إدخاله في الحالات الآتية:

أ- من تربطه بأحد الخصوم رابطة تضامن او حق أو التزام لا يقبل التجزئة.

ب- الوارث مع المدعي أو المدعى عليه، أو الشريك على الشيوع لأي منهما إذا كانت الدعوى متعلقة بالتركة في الحالة الأولى، أو بالشيوع في الحالة الثانية.

ج- من قد يضار بقيام الدعوى أو بالحكم فيها إذا بدت للمحكمة دلائل جدية على التواطؤ، أو الغش، أو التقصير، من جانب الخصوم. وتعين المحكمة ميعاداً لحضور من تأمر بإدخاله، وتتبع الأوضاع المعتادة في التكليف بالحضور.

1/76 لناظر الدعوى أن يأمر بإدخال من يرى في إدخاله مصلحة وإظهاراً للحقيقة.

2/76 إذا رأى ناظر الدعوى إدخال من يقيم خارج ولايته المكانية، فله أن يستخلف محكمة مقر إقامته.

3/76 ليس للمحكمة الجزئية إدخال من تكون الدعوى ضده خارج اختصاصها النوعي.

4/76 إذا لم يمكن للمحكمة الجزئية الحكم في القضية إلا بإدخال طرف ثالث لا تختص بنظر الدعوى ضده اختصاصاً نوعياً فعليها إحالة الدعوى الأصلية وطلب الإدخال إلى المحكمة العامة.

5/76 للمحكمة إبعاد من رأت إدخاله، ولمن أبعدته المحكمة طلب التدخل، كما للخصم طلب إدخاله.

6/76 إذا أقيمت دعوى على شخص بعين تحت يده ثم ادعى بيعه العين بعد تبليغه بإقامة الدعوى كلف بإحضار المشتري فإن صادقه المشتري حل محله في الدعوى، واستمر القاضي في نظر القضية ولو كان المشتري يقيم في بلد آخر.

7/76 إذا توجه الحكم في قضية ضد بيت مال المسلمين، فللمحكمة إدخال مندوب من قبل وزارة المالية والاقتصاد الوطني للدفاع عن بيت المال، حسب التعليمات المنظمة لذلك، ورفع الحكم إلى محكمة التمييز.

8/76 إذا كان المبلغ المدعى به محفوظاً لدى بيت مال المحكمة وتوجه الحكم به، فللمحكمة إدخال مأمور بيت مال المحكمة والحكم عليه، ورفع الحكم إلى محكمة التمييز إلا ما استثني من الفقرتين (أ – ب) من المادة (179).

المادة السابعة والسبعون:

يجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضماً لأحد الخصوم أو طالباً الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى، ويكون التدخل بصحيفة تبلغ للخصوم قبل يوم الجلسة، أو بطلب يقدم شفاها في الجلسة في حضورهم، ويثبت في محضرها ولا يقبل التدخل بعد إقفال باب المرافعة.

المادة الثامنة والسبعون:

تقدم الطلبات العارضة من المدعي أو المدعى عليه بصحيفة تبلغ للخصوم قبل يوم الجلسة، أو بطلب يقدم شفاهاً في الجلسة في حضور الخصم، ويثبت في محضرها، ولا تقبل الطلبات العارضة بعد إقفال باب المرافعة.

1/78 إذا قدم الطلب العارض وفق الإجراءات المعتادة لرفع الدعوى صار بذلك دعوى مستقلة يلزم الحكم فيها، ولا يرد بالحكم في الدعوى الأصلية، بخلاف ما لو قدم مشافهة في الجلسة بحضور الخصوم فيكون تابعاً للدعوى، يبقى ببقائها ويزول بزوالها.

2/78 لكل من الخصمين تقديم الطلبات العارضة قبل قفل باب المرافعة. ويعود هذا الحق لهما متى أعيد النظر في القضية بملحوظة من محكمة التمييز، أو مجلس القضاء الأعلى، أو بعد فتح باب المرافعة من القاضي نفسه بعد إطلاعه على ما يستدعي ذلك من لوائح المعارضة.

3/78 لأي من الخصمين توجيه الطلب العارض للمحكمة في مواجهة الخصم الأصلي أو المتدخل بنفسه أو من أدخله الخصم الآخر أو من أدخلته المحكمة.

4/78 يشترط لقبول الطلب العارض أن يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية في الموضوع أو السبب.

5/78 لا يكون الطلب العارض مقبولاً إذا اختلف مع الدعوى الأصلية في موضوعها وسببها معا، ومع ذلك فيلزم المحكمة الفصل بعدم قبوله، ثم السير في نظر الدعوى الأصلية.

6/78 إذا قدم الطلب العارض للمحكمة العامة وهو ليس من اختصاصها مع اتصاله بالدعوى الأصلية القائمة في موضوعها أو سببها، فعليها النظر والفصل فيه، بخلاف المحكمة الجزئية فليس لها نظر أي طلب عارض لا يدخل في حدود اختصاصها وإذا لم يمكن الفصل في الدعوى الأصلية دون الطلب العارض تعين إحالة الدعوى للمحكمة العامة.

7/78 يجوز تعدد الطلبات العارضة.

8/78 تقدير قبول الطلب العارض ووجود الارتباط بينه وبين الدعوى الأصلية من اختصاص ناظر القضية وفي حال عدم قبوله فيسبب الحكم.

9/78 الحكم برفض الطلب العارض خاضع لتعليمات التمييز.

10/78 الحكم في موضوع الطلب العارض يمنع من إقامة دعوى مستقلة به، وإذا كان الحكم في الطلب العارض برفضه لعدم ارتباطه بالدعوى الأصلية فللخصم إقامته بدعوى مستقلة، لدى ناظر القضية الأصلية.

المادة التاسعة والسبعون:

للمدعي أن يقدم من الطلبات العارضة ما يأتي:

أ – ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي، أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى.

ب- ما يكون مكملاً للطلب الأصلي، أو مترتباً عليه، أو متصلاً به اتصالاً لا يقبل التجزئة.

جـ- ما يتضمن إضافة أو تغيير في سبب الدعوى مع إبقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله.

د- طلب الأمر بإجراء تحفظي أو وقتي.

هـ- ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي.

1/79 الطلب الأصلي هو: ما ينص عليه المدعي في صحيفة دعواه.

2/79 على المدعي أن يوضح ارتباط الطلب العارض مع موضوع الدعوى الأصلية أو سببها.

3/79 إذا تبين لأحد الخصمين من أقوال خصمه أو الشهود أو تقرير الخبراء ونحوهم ما يؤيد دعواه بسبب آخر غير السبب الذي ذكره فله إضافته بطلب عارض وله تعديل سبب استحقاقه في الموضوع وله تعديل موضوع الطلب الأصلي للسبب الذي حدده في دعواه الأصلية.

4/79 إذا طالب المدعي ببيان قدر استحقاقه من شيء، فظهر له قدره أثناء المرافعة فله تعديل موضوع دعواه بالمطالبة بتسليمه ذلك الاستحقاق.

5/79 إذا طالب المدعي بتسليم العين وظهر له تلفها ونحوه فله تصحيح دعواه بالمطالبة بثمنها أو بدلها.

6/79 إذا طالب المدعي بمنع التعرض للحيازة وقبل الحكم فيها شرع المدعى عليه في بناء أو زرع ونحوهما فللمدعي تعديل دعواه إلى طلب وقف الأعمال الجديدة أو إلى طلب رد الحيازة.

7/79 إذا طالب المشتري بتسليم العين وتأخر الحكم في ذلك فله تعديل دعواه إلى طلب الفسخ لفوات الغرض بالتأخير.

8/79 إذا كانت الدعوى موجهة ضد عدد من الأشخاص فللمدعي تقديم طلب عارض باستثناء أحدهم من الدعوى إذا كانت التجزئة ممكنة.

9/79 إذا ادعى بطلب دين فتبين له أن المدعى عليه قد مات فللمدعي تصحيح دعواه بمطالبة ورثة المدعى عليه.

10/79 إذا ظهر للمدعي أن ما يستحقه أقل مما ذكره في صحيفة دعواه فله طلب الاقتصار عليه وتعديل طلبه الأصلي.

11/79 إذا خالف الطلب العارض ما جاء في صحيفة الدعوى الأصلية مخالفة ظاهرة تعين رفضه كأن يطالب بإنفاذ عقد بيع ثم يطلب إلغاءه لاستحقاقه المبيع بالإحياء.

12/79 إذا طالب المدعي بأجرة ومضى على نظر الدعوى مدة يستحق فيها أجرة جاز له ضمها إلى الأجرة المطلوبة في الدعوى الأصلية باعتبار ذلك تكميلا للطلب الأصلي.

13/79 إذا طالب المدعي بملكية عقار في يد غيره، ثم قدم طلبا عارضا بأجرة المدة الماضية على واضع اليد، جاز له ذلك لترتب الطلب العارض على الطلب الأصلي، وكذا لو كان الطلب العارض بإزالة الإحداث في العقار أو إعادته إلى ما كان عليه.

14/79 إذا تقدم المدعي بدعوى إبطال الحجر عليه بحق غرمائه،ثم قدم طلبا عارضا يطلب فيه إبراء ذمته من الديون، فيقبل ذلك لكون الأمرين متصلين اتصالا لا يقبل التجزئة فالحكم في أي منهما يتضمن الآخر.

15/79 إذا أذنت المحكمة بتقديم طلب عارض، لا علاقة له بالدعوى الأصلية في السبب أو الموضوع ولم يتبين لها ذلك إلا بعد النظر فيه، تعين رفضه وعدم قبوله، ولا يمنع ذلك من تقديمه في دعوى مستقلة.

16/79 إذا تقدم وارث بطلب إبطال وصية مورثه ثم طلب تسليمه نصيبه منها من المدعى عليه جاز له ذلك لارتباطها ارتباطا لا يقبل التجزئة.

المادة الثمانون:

للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يأتي:

أ – طلب المقاصة القضائية.

ب- طلب الحكم له بتعويض عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية، أو من إجراء فيها.

جـ- أي طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها، أو أن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه.

د- أي طلب يكون متصلاً بالدعوى الأصلية اتصالاً لا يقبل التجزئة.

فقد إعلام الحكم

قرار مجلس الشورى عدد 183 تاريخ 353/10/27 المقترن بالتصديق العالي رقم 4/1/54 تاريخ 354/1/16.

1. كل محكوم عليه يبلغ إليه صك الحكم للاعتراض عليه خلال المدة القانونية ثم يدعي فقدانه باستدعاء يرفعه إلى المحكمة الصادر منها الحكم يحق له أن يبلغ صورته مرة أخرى بالشروط الآتية:

   أ- أن يستوفى عليه الرسم المقرر مرة أخرى من مدعى فقدانه.

   ب- أن يكون طلبه ومراجعته واقعين خلال المدة المخولة للاعتراض بموجب النظام.

   ج- أن لا تعتبر له مدة مستأنفة من حين إعطائه الصورة المطلوبة بعد دعوى الفقد بل يكون الباقي من المادة الأولى حدا نهائيا لقبول اعتراضه.

2. بعد انقضاء المدة الاعتراضية الأولى المقررة نظاما لا يعطي لأي أحد صك الحكم أو صورته للاعتراض عليه سدا للذريعة.

3. على المحكمة في حالة تحقق فقدان الصك وانقضاء المدة القانونية للاعتراض أن ترفع صورة الصك وصورة ضبطه وجميع مستنداته ومتعلقاته إلى رئاسة

هـ- ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية.

1/80 للمدعى عليه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من الدعوى ولا يستحقه إلا في حال ثبوت كذبها.

2/80 للمحكمة قبول أي طلب عارض تأذن بتقديمه مما لا يكون متفقاً مع موضوع الدعوى أو سببها لكن لـه ارتباط بهما كما لو طالب المدعي أجيره بكشف حساب فطالب الأجير بأجرته أو نحو ذلك.

3/80 يشترط لطلب المقاصة القضائية الآتية:

أ – أن يكون لكل من طرفي المقاصة دين للآخر في ذمته لا لغيره ولا في ذمة من هو نائب عنه.

ب- أن يكون الدينان متماثلين جنساً وصفة.

جـ- أن يكون الدينان متساويين حلولا وتأجيلا فلا يقاص دين حال بمؤجل.

4/80 لا يشترط في المقاصة القضائية ثبوت دين المدعى عليه عند نظر الدعوى بل ينظر القاضي في ثبوته خلال نظر الدعوى ثم يجري المقاصة بعد ثبوته.

5/80 إذا تراضى الخصمان على المقاصة فيما في ذمتيهما مما لا تنطبق عليه شروط طلب المقاصة فمرد ذلك إلى القاضي.

6/80 إذا طلب المدعي تصحيح عقد شراء وتسليم المبيع فللمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يقتضي عدم إجابة طلبه.

7/80 إذا كانت الدعوى الأصلية تشتمل على عدة طلبات فللمدعى عليه أن يقدم طلبا عارضا يقتضي عدم إجابة تلك الطلبات كلها كما لو طلب المدعى عليه الحكم ببطلان عقد شراء يطالب المدعي بتصحيحه وتسليم العين وأجرة المثل عن المدة اللاحقة للعقد. ولـه طلب ما يقتضي عدم إجابة بعض طلبات المدعي كما لو طلب الحكم ببطلان أحد العقدين موضع الدعوى. ولـه طلب مـا يقتضي إجابة طلب المدعي مقيداً لمصلحة المدعى عليه كما لو طلب الحكم له بصحة رهن العين المدعى بملكيتها لديه حتى سداد الذي له بذمة المدعي.

8/80 للمدعى عليه أن يتقدم بطلب عارض كطلب المدعي في دعواه الأصلية كما لو ادعى عليه برفع يده عن العين وإثبات امتلاك المدعي لها فرد المدعى عليه بطلب إثبات امتلاكه للعين المدعى بها وذلك لكون الطلب العارض يتصل بالدعوى الأصلية اتصالا لا يقبل التجزئة.

9/80 إذا طالب المدعي بتسليم باقي ثمن مبيع فقدم المدعى عليه طلباً عارضاً بتسليمه المبيع، قُبل طلبه لارتباطه بالدعوى الأصلية.

المادة الحادية والثمانون:

تحكم المحكمة في موضوع الطلبات العارضة مع الدعوى الأصلية كلما أمكن ذلك، وإلا استبقت الطلب العارض للحكم فيه بعد تحقيقه.

1/81 إذا أبقت المحكمة الطلب العارض للحكم فيه بعد تحقيقه فيكون النظر فيه من اختصاص ناظر الدعوى الأصلية أو خلفه.

وقف الخصومة وانقطاعها وتركها

– وقف الخصومة

المادة الثانية والثمانون:

يجوز وقف الدعوى بناءً على اتفاق الخصوم على عدم السير فيها مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ إقرار المحكمة اتفاقهم، ولا يكون لهذا الوقف أثر في أي ميعاد حتمي قد حدده النظام لإجراء ما. وإذا لم يعاود الخصوم السير في الدعوى في الأيام العشرة التالية لنهاية الأجل عد المدعي تاركاً دعواه.

1/82 عند موافقة المحكمة على وقف الدعوى يجب تدوين الاتفاق في الضبط مع إفهام الخصوم بمضمون المادة.

2/82 إذا طلب أحد الخصوم السير في الدعوى قبل انتهاء المدة المتفق عليها فله ذلك بموافقة خصمه، أو إذا رأى ناظر الدعوى أن لا مصلحة في الوقف.

3/82 يجوز للقاضي العدول عن وقف الدعوى واستئناف النظر فيها في أي وقت إذا ظهر لـه ما يقتضي ذلك، كمخالفة الوقف للمصلحة العامة.

4/82 يجوز وقف الدعوى أكثر من مرة حسب الشروط المنصوص عليها في هذه المادة ما لم يترتب على ذلك ضرر على طرف آخر.

5/82 يقصد بالميعاد الحتمي: كل ميعاد حدده النظام ورتب على عدم مراعاته جزاءً إجرائياً، فالقرار بوقف الدعوى الأصلية لا يؤثر على ميعاد الاعتراض على الأحكام الصادرة في الأمور المستعجلة، أو الصادرة في جزء من الدعوى قبل قرار الوقف.

6/82 إذا صادف آخر يوم من المهلة المحددة بعشرة أيام عطلة رسمية فإن الأجل يمتد إلى أول يوم عمل بعدها وفق المادة (23).

7/82 تارك الدعوى في هذه المادة يطبق عليه مقتضى المادة (53).

المادة الثالثة والثمانون:

إذا رأت المحكمة تعليق حكمها في موضوع الدعوى على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم فتأمر بوقف الدعوى، وبمجرد زوال سبب التوقف يكون للخصوم طلب السير في الدعوى.

1/83 يقصد بالتعليق: وقف السير في الدعوى وقفاً مؤقتاً لتعلق الحكم فيها على الفصل في قضية مرتبطة بها، سواءً أكانت القضية المرتبطة لدى القاضي نفسه، أم لدى غيره.

2/83 إذا أمر القاضي بوقف الدعوى حسب هذه المادة، أو رفض طلب الخصوم وقفها فيصدر قراراً بذلك، ويعامل من لم يقنع بموجب تعليمات التمييز.

– انقطاع الخصومة

المادة الرابعة والثمانون:

ما لم تكن الدعوى قد تهيأت للحكم في موضوعها فإن سير الخصومة ينقطع بوفاة أحد الخصوم، أو بفقده أهلية الخصومة، أو بزوال صفة النيابة عمن كان يباشر الخصومة عنه، على أن سير الخصومة لا ينقطع بانتهاء الوكالة، وللمحكمة أن تمنح أجلا مناسبا للموكل إذا كان قد بادر فعين وكيلا جديدا خلال الخمسة عشر يوما من انتهاء الوكالة الأولى، أما إذا تهيأت الدعوى للحكم فلا تنقطع الخصومة، وعلى المحكمة الحكم فيها.

1/84 انقطاع الخصومة بحصول الوفاة أو بفقد الأهلية يعتبر من تاريخ حصوله لا من تاريخ علم المحكمة بذلك.

2/84 تبقى المعاملة لدى القاضي عند قيام سبب الانقطاع مدة شهر فإن لم يراجع أحد الخصوم فتعاد إلى الجهة التي وردت منها.

3/84 إذا حكم القاضي في الدعوى المتهيئة للحكم بعد وفاة أحد الخصوم، فتجري على الحكم تعليمات التمييز.

4/84 إذا لم يحضر الخصم الذي حل محل من قام به سبب الانقطاع بعد إبلاغه بالحكم لإبداء القناعة من عدمها أو تعذر إبلاغه ومضت المدة المقررة للاعتراض فيرفع الحكم لمحكمة التمييز بدون لائحة اعتراض.

5/84 إذا تعدد الخصوم وقام سبب الانقطاع بأحدهم فإن الدعوى تستمر في حق الباقين ما لم يكن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة فتنقطع الخصومة في حق الجميع.

المادة الخامسة والثمانون:

تعد الدعوى مهيأة للحكم في موضوعها إذا أبدى الخصوم أقوالهم وطلباتهم الختامية في جلسة المرافعة قبل وجود سبب الانقطاع.

1/85يجب أن تكون الأقوال الختامية المقدمة قد تناولت جميع موضوع الدعوى من تقديم جميع الطلبات والدفوع والبينات وأن تكون مرصودة في الضبط سواء أكانت شفوية أم مذكرات كتابية ولم يبق لدى الخصوم ما يرغبون تقديمه، بحيث قفل باب المرافعة.

المادة السادسة والثمانون:

يترتب على انقطاع الخصومة وقف جميع مواعيد المرافعات التي كانت جارية في حق الخصوم، وبطلان جميع الإجراءات التي تحصل أثناء الانقطاع.

1/86 الانقطاع لا يؤثر على الإجراءات السابقة له.

2/86 لا يجوز للقاضي الحكم في القضية أثناء الانقطاع، وإذا حكم فيكون حكمه باطلاً.

المادة السابعة والثمانون:

يستأنف السير في الدعوى بناء على طلب أحد الخصوم بتكليف يبلغ حسب الأصول إلى من يخلف من قام به سبب الانقطاع، أو إلى الخصم الآخر، وكذلك يستأنف السير في الدعوى إذا حضر الجلسة المحددة للنظر بها خلف من قام به سبب الانقطاع.

1/87 يستأنف القاضي نظر الدعوى من حيث انتهت إليه بعد تلاوة ما تم ضبطه على الخصوم.

2/87 إذا حصل الانقطاع قبل الجلسة المحددة لنظر القضية وحضر وارث المتوفى أو من يقوم مقام من فقد الأهلية أو من زالت عنه صفة النيابة وباشر الدعوى في الجلسة المحددة، فإن الدعوى لا تنقطع بذلك.

– ترك الخصومة

المادة الثامنة والثمانون:

يجوز للمدعي ترك الخصومة بتبليغ يوجهه لخصمه، أو تقرير منه لدى الكاتب المختص بالمحكمة، أو بيان صريح في مذكرة موقع عليها منه، أو من وكيله، مع إطلاع خصمه عليها، أو بإبداء الطلب شفوياً في الجلسة وإثباته في ضبطها، ولا يتم الترك بعد إبداء المدعى عليه دفوعه إلا بموافقة المحكمة.

1/88ترك الخصومة هو: تنازل المدعي عن دعواه القائمة أمام المحكمة مع احتفاظه بالحق المدعى به بحيث يجوز له تجديد المطالبة به في أي وقت.

2/88لا يتم ترك الخصومة إلا بعد إشعار المحكمة وإبلاغ المدعى عليه.

3/88 الكاتب المختص: هو الكاتب في مكتب المواعيد وعليه إبلاغ المدعى عليه بترك المدعي للخصومة عن طريق المحضرين.

4/88 إذا تعدد المدعون وكانت الدعوى قابلة للتجزئة في موضوعها جاز لبعضهم تركها وتظل قائمة في حق الباقين، وكذا إذا تعدد المدعى عليهم جاز للمدعي تركها عن بعضهم إذا كانت الدعوى قابلة للتجزئة.

5/88 يدون طلب المدعي ترك دعواه في دفتر الضبط ثم تعاد المعاملة للجهة الواردة منها.

6/88 لا يجوز ترك الخصومة من الوكيل ما لم يكن مفوضاً تفويضاً خاصاً في الوكالة وفق المادة (49).

المادة التاسعة والثمانون:

يترتب على الترك إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك صحيفة الدعوى، ولكن لا يمس ذلك الترك الحق المدعى به.

1/89 إذا أقام المدعي دعواه بعد تركها فتحال لناظرها إن كان موجوداً في المحكمة وإلا لخلفه، وتحسب له إحالة.

2/89 لا يترتب على ترك الدعوى إلغاء ما دون في الضبط من أدلة، وعلى ناظر القضية الرجوع إليها عند الاقتضاء.

تنحي القضاة وردهم عن الحكم

المادة التسعون:

يكون القاضي ممنوعاً من نظر الدعوى وسماعها ولو لم يطلب ذلك أحد الخصوم في الأحوال الآتية:

أ - إذا كان زوجاً لأحد الخصوم أو كان قريباً أو صهراً له إلى الدرجة الرابعة.

ب - إذا كان له أو لزوجته خصومة قائمة مع أحد الخصوم في الدعوى أو مع زوجته.

ج - إذا كان وكيلا لأحد الخصوم، أو وصياً، أو قيماً عليه، أو مظنونة وراثته له، أو كان زوجاً لوصي أحد الخصوم أو القيم عليه، أو كانت له صلة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة بهذا الوصي أو القيم.

د - إذا كان له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب أو لمن يكون هو وكيلاً عنه أو وصياً أو قيماً عليه، مصلحة في الدعوى القائمة.

هـ - إذا كان قد أفتى أو ترافع عن أحد الخصوم في الدعوى أو كتب فيها ولو كان ذلك قبل اشتغاله بالقضاء، أو كان قد سبق له نظرها قاضياً أو خبيراً أو محكماً، أو كان قد أدى شهادة فيها، أو باشر إجراء من إجراءات التحقيق فيها.

1/90 المنع في هذه المادة يشمل: المحاكم العامة والجزئية، ومحكمة التمييز، ومجلس القضاء الأعلى.

2/90 القرابة والأصهار حتى الدرجة الرابعة هم المذكورون في الفقرة الأولى من لائحة المادة الثامنة.

3/90 الخصومة مع القاضي أو زوجته لا تمنع من نظر الدعوى إلا إن كانت الخصومة قائمة قبل إحالتها إليه أما ما تم الحكم فيها أو أنشئت بعد البدء في نظر الدعوى فلا يمنعه من النظر.

4/90 قيام الخصومة يبدأ من إيداع صحيفة الدعوى في المحكمة لدى مكتب المواعيد حتى اكتساب الحكم القطعية.

5/90 المعتبر في كون الوكالة أو الوصاية أو القوامة مانعة هو كونها قائمة وقت إقامة الدعوى، ولا ينظر إلى مضمونها.

6/90 الخصم المظنونة وراثته هو من كان القاضي غير وارث له حال قيام الدعوى لوجود حاجب يحجبه، بحيث إذا زال هذا الحاجب ورثه.

7/90 إذا كان الوكيل قريباً أو صهراً للقاضي حتى الدرجة الرابعة لم تقبل وكالته، ولزم الموكل إبداله، أو حضوره بنفسه.

8/90 إذا كان الناظر على الوقف، أو الوصي، أو الولي، قريباً أو صهراً للقاضي - حتى الدرجة الرابعة - فتحال لقاضٍ آخر.

9/90 الفتوى التي تمنع القاضي من نظر الدعوى هي: ما كانت محررة في القضية نفسها.

10/90 يمنع القاضي من نظر القضية إذا كتب فيها لائحة دعوى أو جواباً أو اعتراضاً أو استشارة ونحوها مما فيه مصلحة لأحد المتخاصمين.

11/90 الأحكام المستعجلة التي يخشى معها فوات الوقت هي أحكام مؤقتة لا تمنع من أصدرها من أن يحكم في أصل القضية.

12/90 لا يشترط لقيام علاقة المصاهرة أن تكون رابطة الزوجية قائمة.

13/90 إذا كان القاضي قريباً أو صهراً للخصمين معاً فيكون ممنوعاً من نظر الدعوى.

14/90 المقصود بسبق نظر القاضي للدعوى: إذا حكم فيها ثم انتقل إلى محكمة أخرى فلا ينظرها.

المادة الحادية والتسعون:

يقع باطلاً عمل القاضي أو قضاؤه في الأحوال المتقدمة في المادة التسعين ولو تم باتفاق الخصوم، وإذا وقع هذا البطلان في حكم مؤيد من محكمة التمييز جاز للخصم أن يطلب منها إلغاء الحكم وإعادة نظر الطعن أمام قاضٍ آخر.

1/91 الأحوال الواردة في المادة (90) تمنع القاضي من نظر الدعوى في جميع مراحلها سواء أكان ناظراً لها أم مستخلفاً وسواء أعلم القاضي و الخصم بذلك أم لم يعلما.

2/91 إذا تقدم الخصم بطعن مما جاء في المادة (90) إلى محكمة التمييز في حكم مؤيد منها فعليها أن تكتب بذلك إلى حاكم القضية ليقرر ما يظهر له في ذلك.

3/91 إذا قرر القاضي صحة الطعن فعليه الرجوع عما أجراه وإلا نقضت محكمة التمييز حكمه.

4/91 إذا قرر القاضي عدم صحة الطعن فتفصل محكمة التمييز في ذلك.

5/91 المقصود بإعادة نظر الطعن هو: إعادة نظر الدعوى من جديد لدى قاضٍ آخر بعد نقضها من محكمة التمييز، وفق المادة (188).

المادة الثانية والتسعون:

يجوز رد القاضي لأحد الأسباب الآتية:

أ - إذا كان له أو لزوجته دعوى مماثلة للدعوى التي ينظرها.

ب - إذا حدث له أو لزوجته خصومة مع أحد الخصوم أو مع زوجته بعد قيام الدعوى المنظورة أمام القاضي، ما لم تكن هذه الدعوى قد أقيمت بقصد رده عن نظر الدعوى المنظورة أمامه.

ج - إذا كان لمطلقته التي له منها ولد، أو لأحد أقاربه، أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة خصومة قائمة أمام القضاء مع أحد الخصوم في الدعوى، أو مع زوجته، ما لم تكن هذه الخصومة قد أقيمت أمام القاضي بقصد رده.

د - إذا كان أحد الخصوم خادماً له، أو كان القاضي قد اعتاد مؤاكلة أحد الخصوم أو مساكنته، أو كان قد تلقى منه هدية قبيل رفع الدعوى أو بعده.

هـ - إذا كان بينه وبين أحد الخصوم عداوة أو مودة يرجح معها عدم استطاعته الحكم بدون تحيز.

1/92 رد القاضي هو: تنحيه من تلقاء نفسه، أو تنحيته بناء على طلب الخصم عن نظر الدعوى والحكم فيها لسبب من أسباب الرد المذكورة في هذه المادة.

2/92 اتفاق الخصوم على نظر الدعوى أو استمرار نظرها مع وجود سبب من أسباب الرد المذكورة في هذه المادة يسقط حقهم في طلب الرد.

3/92 يقبل طلب الرد المنصوص عليه في هذه المادة في جميع مراحل الدعوى حال العلم به وإلا سقط الحق فيه ولا يؤثر شطب الدعوى أو ترك الخصومة أو إيقافها على طلب الرد متى ما أعيد نظرها.

4/92 يقصد بالتماثل في الدعوى اتحادهما في الموضوع والسبب مما يترتب عليه معرفة الحكم في إحداها، من معرفة الحكم في الأخرى.

5/92 الخادم هو: الأجير الخاص لدى القاضي.

6/92 المؤاكلة: تتحقق بالجلوس على مائدة الخصم مرات متتالية.

7/92 المساكنة: سكن القاضي مع أحد الخصوم أو العكس في بيت واحد غالب الوقت أو بصفة دائمة، بأجر أو بدونه.

8/92 العداوة هي: ما نشأ عن أمر دنيوي مما فيه تعرض للنفس، أو العرض أو الولد، أو المال، ويرجع في تقديرها عند الاختلاف إلى ناظر الرد وهو رئيس المحكمة أو رئيس المحاكم.

9/92 يترتب على طلب الرد وقف الدعوى المنظورة حتى يفصل في طلب الرد.

المادة الثالثة والتسعون:

لا يجوز للقاضي الامتناع عن القضاء في قضية معروضة عليه، إلا إذا كان ممنوعاً من نظر الدعوى أو قام به سبب الرد، وعليه أن يخبر مرجعه المباشر للإذن له بالتنحي ويثبت هذا كله في محضر خاص يحفظ في المحكمة.

1/93 إذا وافق المرجع المباشر على تنحية القاضي فيحرر المرجع محضراً بذلك ويحفظه في ملف خاص لديه ويحيل المعاملة إلى قاض آخر. وإذا لم يوافق على التنحية فيوجه القاضي بنظر القضية وعلى القاضي الالتزام بذلك.

2/93 المحكمة التي ليس بها رئيس، وليست مربوطة بمحكمة فيها رئاسة محاكم، فيفصل في طلب الرد رئيس أقرب محكمة إليها في المنطقة نفسها.

3/93 إذا كانت القضية مضبوطة فيدون القاضي ملخص محضر التنحي في ضبط القضية دون إصدار قرار بذلك.

4/93 محاضر قبول التنحي والرد تحفظ في ملف خاص بالمحكمة ـ لدى المرجع الذي قرر التنحي ـ ولا ترفق بالمعاملة.

5/93 مع مراعاة ما ورد في الفقرة (3) من لائحة المادة (252) إذا لم يكن في المحكمة سوى قاض واحد، وكان ممنوعاً من نظر الدعوى وسماعها، أو ردّ عن نظرها، فتحال إلى أقرب محكمة في المنطقة.

المادة الرابعة والتسعون:

إذا قام بالقاضي سبب للرد ولم يتنح جاز للخصم طلب رده، فإن لم يكن سبب الرد من الأسباب المنصوص عليها في المادة الثانية والتسعين وجب تقديم طلب الرد قبل تقديم أي دفع أو دفاع في القضية وإلا سقط الحق فيه، ومع ذلك يجوز طلب الرد إذا حدثت أسبابه بعد ذلك، أو إذا أثبت طالب الرد أنه لا يعلم بها.

1/94 لا يقبل طلب الرد بعد قفل باب المرافعة، ومن باب أولى بعد صدور الحكم.

2/94 إذا تبلغ المدعى عليه لشخصه بموعد الجلسة ولم يحضر وحكم عليه فلا حق له في طلب الرد ويبقى له حقه في الاعتراض على الحكم.

المادة الخامسة والتسعون:

يحصل الرد بتقرير في إدارة المحكمة يوقعه طالب الرد نفسه، أو وكيله المفوض فيه بتوكيل خاص ويرفق التوكيل بالتقرير، ويجب أن يشتمل تقرير الرد على أسبابه وأن يرفق به ما يوجد من الأوراق المؤيدة له، وعلى طالب الرد أن يودع عند التقرير ألف ريال تؤول للخزينة العامة إذا رفض طلب الرد.

1/95 يقوم طالب الرد بإيداع ألف ريال في صندوق المحكمة وعلى إدارة المحكمة ألا تقيد أي طلب بالرد إلا بعد إرفاق إشعار بالإيداع.

2/95 لا يعاد المبلغ المودع لطالب الرد إلا بعد ثبوته، أو تنازله عن طلب الرد قبل النظر فيه.

3/95 إذا رفض رئيس المحكمة أو رئيس المحاكم طلب الرد أصدر أمراً بذلك وبمصادرة المبلغ المودع لصالح الخزينة العامة.

المادة السادسة والتسعون:

يجب على إدارة المحكمة أن تطلع القاضي فوراً على تقرير طلب الرد، وعلى القاضي خلال الأيام الأربعة التالية لإطلاعه أن يكتب لرئيس المحكمة أو رئيس محاكم المنطقة حسب الأحوال عن وقائع الرد وأسبابه، فإذا لم يكتب عن ذلك في الموعد المحدد، أو كتب مؤيداً أسباب الرد وكانت هذه الأسباب تصلح له بموجب النظام، أو كتب نافياً لها وثبتت في حقه فعلى رئيس المحكمة أو رئيس محاكم المنطقة أن يصدر أمراً بتنحيته عن نظر الدعوى.

1/96 تبدأ مدة الأيام الأربعة من تاريخ ورود طلب الرد إلى القاضي.

2/96 لا يسمع رئيس المحكمة أقوال طالب الرد حتى ورود جواب القاضي.

3/96 إذا نفى القاضي سبب الرد كتابة أو لم يكتب في هذه المدة المحددة، فلرئيس المحكمة أو رئيس المحاكم النظر في إثبات طلب الرد وفي حال ثبوته يصدر الرئيس أمراً بالتنحية، ويكون أمر الرئيس منهياً لطلب الرد ليس للقاضي الاعتراض عليه.

4/96 إذا لم يظهر لرئيس المحكمة أو رئيس المحاكم ما يوجب تنحية القاضي عن نظر الدعوى فيكتب له بنظرها وعليه الالتزام بذلك.

5/96 إذا كان المطلوب رده هو رئيس المحكمة فأمر إثبات طلب الرد إلى رئيس المحاكم إن وجد، وإن لم يوجد أو كان المطلوب رده هو رئيس المحاكم أو قام به سبب يمنع نظر الطلب من قبله فأمر إثباته إلى محكمة التمييز.

6/96 يقوم مساعد رئيس المحكمة أو المحاكم أو المكلف بعملهما مقام الرئيس، بالفصل في طلب الرد عند غيابه أو شغور مكانه.

7/96 إذا صادف آخر المهلة المذكورة في هذه المادة عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

إجراءات الإثبات

– أحكام عامة

المادة السابعة والتسعون:

يجب أن تكون الوقائع المراد إثباتها أثناء المرافعة متعلقة بالدعوى منتجة فيها جائزاً قبولها.

1/97 الوقائع المتعلقة بالدعوى هي: ما يؤدي إثباتها مباشرة أو غير مباشرة إلى إثبات الدعوى أو جزء منها.

2/97 الوقائع المنتجة في الدعوى هي: المؤثرة في الدعوى نفياً أو إثباتاً.

3/97 الوقائع الجائز قبولها هي: ممكنة الوقوع فلا تخالف الشرع أو العقل أو الحس.

المادة الثامنة والتسعون:

إذا كانت بينة أحد الخصوم في مكان خارج عن نطاق اختصاص المحكمة فعليها أن تستخلف القاضي الذي يقع ذلك المكان في نطاق اختصاصه لسماع تلك البينة.

1/98 يكون الاستخلاف بخطاب يبعث إلى المحكمة المختصة يبين فيه ناظر القضية اسم المدعي والمدعى عليه وموضوع الدعوى والاستخلاف وتعديل البينة.

2/98 يقوم القاضي المستخلف بضبط الاستخلاف في ضبط الإنهاء ويبعث بصورة مصدقة من الضبط إلى ناظر القضية، وإذا كانت صورة الضبط ستبعث إلى خارج المملكة فتطبع.

المادة التاسعة والتسعون:

للمحكمة أن تعدل عما أمرت به من إجراءات الإثبات بشرط أن تبين أسباب العدول في دفتر الضبط، ويجوز لها ألا تأخذ بنتيجة الإجراء، بشرط أن تبين أسباب ذلك في حكمها.

1/99 إذا طلب الخصم إجراء أي إثبات ولم يقتنع القاضي بطلبه بعد إطلاعه عليه فيدون طلبه في الضبط ولو لم يحققه.

– استجواب الخصوم والإقرار

المادة المائة:

للمحكمة أن تستجوب من يكون حاضرا من الخصوم، ولكل منهم أن يطلب استجواب خصمه الحاضر، وتكون الإجابة في الجلسة نفسها إلا إذا رأت المحكمة إعطاء ميعاد للإجابة، كما تكون الإجابة في مواجهة طالب الاستجواب.

1/100 الخصم المستجوب في هذه المادة يشمل الخصم الأصلي والمتدخل.

2/100 إذا كانت المرافعة قائمة وتخلف بعض المطلوب استجوابهم بعد تبليغهم فيجوز استجواب الحاضر منهم.

3/100 استجواب أحد الخصوم للآخر يكون عن طريق ناظر القضية وفق المادة (70).

4/100 إذا ظهر للقاضي مماطلة الخصم في الإجابة عن الاستجواب، فيعامل وفق المادة (51).

المادة الأولى بعد المائة:

للمحكمة أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه سواءً من تلقاء نفسها، أو بناءً على طلب خصمه إذا رأت المحكمة حاجة لذلك، وعلى من تقرر المحكمة استجوابه أن يحضر الجلسة التي حددها أمر المحكمة.

1/101 إذا طلب الخصم استجواب خصمه ولم تر المحكمة حاجة لذلك فيدون طلبه في الضبط، ويبين سبب الرد.

المادة الثانية بعد المائة:

إذا كان للخصم عذر مقبول يمنعه من الحضور بنفسه لاستجوابه ينتقل القاضي أو يندب من يثق به إلى محل إقامته لاستجوابه، وإذا كان المستجوب خارج نطاق اختصاص المحكمة فيستخلف القاضي في استجوابه محكمة محل إقامته.

1/102 تقدير العذر المقبول يرجع لناظر القضية.

المادة الثالثة بعد المائة:

إذا تخلف الخصم عن الحضور للاستجواب بدون عذر مقبول، أو امتنع عن الإجابة دون مبرر، فللمحكمة أن تسمع البينة وأن تستخلص ما تراه من ذلك التخلف أو الامتناع.

1/103 الامتناع عن الإجابة هنا هو: الامتناع عن الإجابة عن الاستجواب. أما الامتناع عن الإجابة على الدعوى فيعامل وفق المادة (64).

2/103 إذا تخلف الخصم عن الحضور لاستجوابه بدون عذر مقبول أو امتنع عن الإجابة عن الاستجواب دون مبرر، ولم تكن بينة للخصم، عدّه القاضي ناكلاً، وأجرى ما يلزم شرعاً.

المادة الرابعة بعد المائة:

إقرار الخصم عند الاستجواب أو دون استجوابه حجة قاصرة عليه، ويجب أن يكون الإقرار حاصلاً أمام القضاء أثناء السير في الدعوى المتعلقة بالواقعة المقر بها.

1/104 المقصود بالإقرار هنا هو: الإقرار القضائي، وهو ما يحصل أمام ناظر الدعوى، أثناء السير فيها، متعلقاً بالواقعة المقر بها.

2/104 الإقرار غير القضائي هو: الذي أختل فيه قيد من القيود المذكورة في هذه المادة.

3/104 الإقرار غير القضائي تجري عليه أحكام الإثبات الشرعية.

المادة الخامسة بعد المائة:

يشترط في صحة الإقرار أن يكون المقر عاقلاً بالغاً مختاراً غير محجور عليه، ويقبل إقرار المحجور عليه للسفه في كل ما لا يعد محجوراً عليه فيه شرعاً.

المادة السادسة بعد المائة:

لا يتجزأ الإقرار على صاحبه فلا يؤخذ منه الضار به ويترك الصالح له بل يؤخذ جملة واحدة إلا إذا انصب على وقائع متعددة، وكان وجود واقعة منها لا يستلزم حتماً وجود الوقائع الأخرى.

1/106 الإقرار بالحق المقترن بأجل لا يتجزأ على صاحبه إلا إذا اقترن الإقرار بالحق مؤجلاً ببيان سببه، أو كان للمقر له بينة على أصل الحق، أو سببه فيتجزأ.

2/106 الإقرار المكون من واقعتين كل واحدة منهما حصلت في زمن غير الزمن الذي حصلت فيه الواقعة الأخرى يتجزأ على صاحبه كاشتمال الإقرار على الوفاء مع الإقرار بالحق.

– اليمين

المادة السابعة بعد المائة:

يجب على من يوجه لخصمه اليمين أن يبين بالدقة الوقائع التي يريد استحلافه عليها وعلى المحكمة أن تعد صيغة اليمين اللازمة شرعاً.

1/107 ليس للخصم توجيه اليمين لخصمه على وقائع لا علاقة لها بالدعوى المنظورة لدى المحكمة.

2/107 اليمين التي يحلفها الخصم دون طلب خصمه، أو إذن القاضي لا يعتد بها.

3/107 يعتبر لحلف الأخرس إشارته المفهومة إن كان لا يعرف الكتابة.

4/107 للقاضي أن يوجه يمين الاستظهار وما في حكمها لأحد الخصمين عند الاقتضاء ولو لم يطلب الخصم ذلك.

5/107 للقاضي رفض توجيه اليمين إذا ظهر عدم أحقية طالبها.

6/107 إذا أعد القاضي صيغة اليمين اللازمة، عرضها على الخصم، وخوفه من عاقبة الحلف الكاذب قبل أدائها، وعلى القاضي تدوين صيغة اليمن وحلفها في ضبط القضية وصكها.

المادة الثامنة بعد المائة:

لا تكون اليمين ولا النكول عنها إلا أمام قاضي الدعوى في مجلس القضاء ولا اعتبار لهما خارجه، ما لم يوجد نص يخالف ذلك.

1/108 النص المخالف لما جاء في هذه المادة هو ما أشير إليه في المادة (110).

المادة التاسعة بعد المائة:

من دعي للحضور للمحكمة لأداء اليمين وجب عليه الحضور فإن حضر وامتنع دون أن ينازع من وجهت إليه اليمين لا في جوازها ولا في تعلقها بالدعوى وجب عليه ـ إن كان حاضراً بنفسه ـ أن يحلفها فوراً أو يردها على خصمه، وإن تخلف بغير عذر عدّ ناكلاً كذلك.

1/109 لا يعد الممتنع عن أداء اليمين ناكلاً حتى ينذر ثلاث مرات، ويدون ذلك في الضبط.

2/109 إذا حضر الخصم ونازع في جواز اليمين كأن يكون الدين لإثبات ربا أو قمار، أو نازع في تعلقها بالدعوى لزمه بيان ذلك، فإن لم يقتنع القاضي بذلك أنذره ثلاثاً فإن حلف و إلا عُدّ ناكلاً.

3/109 للقاضي إمهال من توجهت عليه اليمين عند الاقتضاء.

المادة العاشرة بعد المائة:

إذا كان لمن وجهت إليه اليمين عذر يمنعه عن الحضور لأدائها فينتقل القاضي لتحليفه، أو تندب المحكمة أحد قضاتها أو الملازمين القضائيين فيها، فإذا كان من وجهت إليه اليمين يقيم خارج نطاق اختصاص المحكمة فلها أن تستخلف في تحليفه محكمة محل إقامته، وفي كلا الحالين يحرر محضر بحلف اليمين يوقعه الحالف والقاضي المستخلف أو المندوب والكاتب ومن حضر من الخصوم.

1/110 المراد بالمحكمة هنا: ناظرو القضية المشتركة.

2/110 إذا امتنع من وجهت إليه اليمين عن أدائها فينذر ثلاثاً ويحرر محضر بذلك، ويعاد إلى ناظر القضية لتقرير ما يلزم شرعاً.

المادة الحادية عشرة بعد المائة:

يجب أن يكون أداء اليمين في مواجهة طالبها إلا إذا قرر تنازله عن حضور أدائها، أو تخلف دون عذر مقبول مع علمه بالجلسة.

1/111 أداء اليمين لدى المحكمة التي تنظر الدعوى أو المحكمة المستخلفة أو خارج مجلس القضاء يكون في مواجهة طالبها إلا إذا قرر تنازله عن الحضور، فإذا قرر تنازله عن الحضور دون ذلك في الضبط.

– المعـايـنة

المادة الثانية عشرة بعد المائة:

يجوز للمحكمة أن تقرر من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب أحد الخصوم معاينة المتنازع فيه بجلبه إلى المحكمة إن كان ذلك ممكناً، أو بالانتقال إليه، أو ندب أحد أعضائها لذلك، على أن يذكر في القرار الصادر بذلك موعد المعاينة ولها أن تستخلف في المعاينة المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها الشيء المتنازع فيه، وفي هذه الحالة يبلغ قرار الاستخلاف القاضي المستخلف على أن يتضمن هذا القرار جميع البيانات المتعلقة بالخصوم وموضع المعاينة وغير ذلك من البيانات اللازمة لتوضيح جوانب القضية.

1/112 للقاضي رفض طلب المعاينة مقروناً بأسبابه، مع تدوين ذلك في ضبط القضية.

2/112 عند تقرير المعاينة يدون القاضي ذلك في ضبط القضية، وموعده ومن يحضر معه.

المادة الثالثة عشرة بعد المائة:

تدعو المحكمة أو القاضي المنتدب أو المستخلف الخصوم قبل الموعد المعين بأربع وعشرين ساعة على الأقل - عدا مهل المسافة - بمذكرة ترسل بوساطة إدارة المحكمة تتضمن بيان مكان الاجتماع واليوم والساعة التي سينعقد فيها.

ويجوز للمحكمة إذا لزم الأمر أن تتحفظ على الشيء موضع المعاينة إلى حين صدور الحكم أو إلى أي وقت آخر.

1/113 للقاضي إجراء ما يلزم حيال المعاينة ولو لم يحضر الخصوم أو أحدهم إذا بلغوا بالموعد وفق المادتين (15، 18).

2/113 إذا رأى القاضي ما يقتضي التحفظ على موضع المعاينة، والحراسة عليه فيأمر بها، ويراعى في ذلك المواد (239 - 245).

المادة الرابعة عشرة بعد المائة:

للمحكمة أو القاضي المنتدب أو المستخلف للمعاينة تعيين خبير أو أكثر للاستعانة به في المعاينة، ولها وللقاضي المنتدب أو المستخلف سماع من يرون سماع شهادته من الشهود في موضع النزاع.

1/114 يراعى عند تعيين الخبير المواد (124 - 134).

2/114 للقاضي سماع شهادة الشهود حال المعاينة ولو لم يحضر الخصم إذا بلغ بالموعد المحدد.

المادة الخامسة عشرة بعد المائة:

يحرر محضر بنتيجة المعاينة يوقعه المعاين، والكاتب، ومن حضر من الخبراء، والشهود، والخصوم، ويثبت في دفتر ضبط القضية.

1/115 في حال رفض أحد الشهود أو الخصوم التوقيع على المحضر فيدون ما يدل على حضورهم ورفضهم التوقيع مع بيان سبب الرفض، ويوقع على ذلك المعاين والكاتب، ومن حضر من الخبراء، ومن لم يرفض التوقيع من الخصوم والشهود.

المادة السادسة عشرة بعد المائة:

يجوز لكل صاحب مصلحة في إثبات معالم واقعة محتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء مستقبلاً أن يتقدم للمحكمة المختصة بها محلياً بدعوى مستعجلة لمعاينتها بحضور ذوي الشأن وإثبات حالتها، وتتم المعاينة وإثبات الحالة وفق أحكام المواد السابقة.

1/116 طلب المعاينة يكون بصحيفة تقدم للمحكمة المختصة وفق المادة (39).

2/116 إذا كان طلب المعاينة لاحقاً لرفع الدعوى الأصلية فتحال لناظرها.

3/116 إذا كان طلب المعاينة سابقاً لرفع الدعوى الأصلية، فالمحكمة المختصة بنظره هي المحكمة التي تقع العين في مشمول ولايتها.

4/116 تحديد ذوي الشأن من قبل ناظر القضية.

5/116 لا يشترط لسماع دعوى المعاينة، وإثبات الحالة حضور غير صاحب المصلحة إذا بُلغ ذوو الشأن بالموعد.

– الشهادة

المادة السابعة عشرة بعد المائة:

على الخصم الذي يطلب أثناء المرافعة الإثبات بشهادة الشهود أن يبين في الجلسة كتابة أو شفاهاً الوقائع التي يريد إثباتها، وإذا رأت المحكمة أن تلك الوقائع جائزة الإثبات بمقتضى المادة السابعة والتسعين قررت سماع شهادة الشهود وعينت جلسة لذلك وطلبت من الخصم إحضارهم فيها.

1/117 إذا لم يبادر الخصم إلى طلب سماع بينته على ما يدعيه سأله القاضي عنها.

2/117 إذا قرر القاضي سماع شهادة الشهود وعين جلسة لسماع شهادتهم فيشار إلى ذلك في ضبط القضية.

المادة الثامنة عشرة بعد المائة:

إذا كان للشاهد عذر يمنعه عن الحضور لأداء شهادته فينتقل القاضي لسماعها أو تندب المحكمة أحد قضاتها لذلك، وإذا كان الشاهد يقيم خارج نطاق اختصاص المحكمة فتستخلف المحكمة في سماع شهادته محكمة محل إقامته.

1/118 يرجع في تقدير العذر المانع من حضور الشاهد إلى ناظر القضية.

2/118 يكون الندب والاستخلاف لسماع الشهادة كما سبق بيانه في لائحة المادة (98).

المادة التاسعة عشرة بعد المائة:

تسمع شهادة كل شاهد على انفراد بحضور الخصوم وبدون حضور باقي الشهود الذين لم تسمع شهادتهم على أن تخلفهم لا يمنع من سماعها، وعلى الشاهد أن يذكر اسمه الكامل وسنه ومهنته ومحل إقامته وجهة اتصاله بالخصوم بالقرابة أو الاستخدام أو غيرها إن كان له اتصال بهم مع التحقق عن هويته.

1/119 إذا كان الشهود نساء فيتم التفريق بين كل اثنتين منهن سوياً.

2/119 إذا حضر الشاهد في الجلسة المحددة لسماع شهادته ولم يحضر الخصيم المشهود عليه فيتم سماع شهادته وضبطها، وتتلى على الخصم إذا حضر في جلسة تالية.

3/119 يشار إلى مهنة الشاهد وسنه ومحل إقامته وجهة اتصاله بالخصوم في الضبط دون الصك، أما اسمه الكامل فيذكر في الضبط والصك.

المادة العشرون بعد المائة:

تؤدى الشهادة شفوياً ولا يجوز الاستعانة في أدائها بمذكرات مكتوبة إلا بإذن القاضي وبشرط أن تسوغ ذلك طبيعة الدعوى، وللخصم الذي تؤدى الشهادة ضده أن يبين للمحكمة ما يخل بشهادة الشاهد من طعن فيه أو في شهادته.

المادة الحادية والعشرون بعد المائة:

للقاضي من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب أحد الخصوم أن يوجه للشاهد ما يراه من الأسئلة مفيداً في كشف الحقيقة وعلى القاضي في ذلك إجابة طلب الخصم إلا إذا كان السؤال غير منتج.

1/121 يرجع في تقدير كون السؤال منتجاً أو غير منتج إلى نظر القاضي.

المادة الثانية والعشرون بعد المائة:

إذا طلب أحد الخصوم إمهاله لإحضار شهوده الغائبين عن مجلس الحكم فيمهل أقل مدة كافية في نظر المحكمة فإذا لم يحضرهم في الجلسة المعينة أو أحضر منهم من لم توصل شهادته أمهل مرة أخرى مع إنذاره باعتباره عاجزاً إن لم يحضرهم، فإذا لم يحضرهم في الجلسة الثالثة أو أحضر منهم من لم توصل شهادته فللمحكمة أن تفصل في الخصومة فإذا كان له عذر في عدم إحضار شهوده كغيبتهم أو جهله محل إقامتهم كان له حق إقامة الدعوى متى حضروا.

1/122 إذا قرر الخصم عدم قدرته على إحضار الشهود، أو طلب مهلة طويلة عرفاً تضر بخصمه، فللقاضي الفصل في الخصومة ويفهمه بأن له حق إقامة دعواه بسماع شهوده متى أحضرهم، وعلى القاضي ناظر القضية أو خلفه أن يبني على ما سبق ضبطه.

المادة الثالثة والعشرون بعد المائة:

تثبت شهادة الشاهد وإجابته عما يوجه له من أسئلة في دفتر الضبط بصيغة المتكلم دون تغيير فيها ثم تتلى عليه وله أن يدخل عليها ما يرى من تعديل ويذكر التعديل عقب نص الشهادة مع توقيعه وتوقيع القاضي عليه.

1/123 يراعى في تدوين شهادة الشاهد أن تكون مطابقة لما نطق به.

2/123 إذا حصل إجمال أو إبهام في شهادة الشاهد فعلى القاضي أن يطلب من الشاهد تفسير ذلك.

- الخبرة

من المادة الرابعة والعشرون بعد المائة

إلى المادة السابعة والثلاثون بعد المائة

راجع القسم الأول، الباب الثالث

- الكتابة

المادة الثامنة والثلاثون بعد المائة:

الكتابة التي يكون بها الإثبات إما أن تدون في ورقة رسمية أو ورقة عادية. والورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع النظامية وفي حدود سلطته واختصاصه. أما الورقة العادية فهي التي تكون موقعة بإمضاء من صدرت منه أو ختمه أو بصمته.

1/138 للخصم أن يقدم أي محرر يرى أنه يظهر الحق له في الدعوى.

المادة التاسعة والثلاثون بعد المائة:

للمحكمة أن تقدر ما يترتب على الكشط والمحو والتحشية وغير ذلك من العيوب المادية في الورقة من إسقاط قيمتها في الإثبات. وإذا كانت صحة الورقة محل شك في نظر المحكمة جاز لها أن تسأل الموظف الذي صدرت عنه أو الشخص الذي حررها ليبدي ما يوضح حقيقة الأمر فيها.

1/139 للقاضي عدم إعمال ما يشك فيه من معلومات الورقة.

المادة الأربعون بعد المائة:

لا يقبل الطعن في الأوراق الرسمية إلا بادعاء التزوير ما لم يكن ما هو مذكور فيها مخالفاً للشرع.

1/140 التزوير على الأوراق الرسمية نوعان: تزوير معلومات، وتزوير توقيع وكلاهما قادح في حجيتها.

2/140 مخالفة الأوراق الرسمية لأحكام الشرع قادح في حجيتها ولو سلمت من التزوير.

المادة الحادية والأربعون بعد المائة:

إذا أنكر من نسب إليه مضمون ما في الورقة خطه أو إمضاءه أو بصمته أو ختمه أو أنكر ذلك خلفه أو نائبه وكانت الورقة منتجة في النزاع ولم تكف وقائع الدعوى ومستنداتها لاقتناع المحكمة بمدى صحة الخط أو الإمضاء، فللمحكمة إجراء المقارنة تحت إشرافها بوساطة خبير أو أكثر تسميهم في قرار المقارنة.

1/141 إذا تبين للقاضي صحة الخط أو الإمضاء أو البصمة، أو الختم الذي أنكره الخصم، فيذكر مستنده على ذلك ولا حاجة لإجراء المقارنة.

2/141 إنكار الخلف والنائب مضمون الورقة - عقب مصادقة الأصيل عليه -غير قادح في الورقة.

3/141 إقرار الخلف بمضمون الورقة - عقب إنكار الأصيل - لا يسري على غير المقر.

المادة الثانية والأربعون بعد المائة:

تكون مقارنة الخط أو الإمضاء أو البصمة أو الختم الذي حصل إنكاره على ما هو ثابت من خط أو إمضاء أو بصمة أو ختم من نسبت إليه الورقة.

1/142 للمحكمة أن ترفق المستندات الثابتة التي تقارن بها الأوراق المشكوك فيها.

2/142 يلزم إرفاق المستندات الثابتة في حق متوفى لمقارنتها بالأوراق المشكوك فيها.

3/142 للمحكمة تفويض خبير الخطوط في الحصول على مستندات ثابتة من أي جهة كانت.

المادة الثالثة والأربعون بعد المائة:

يجب التوقيع من قبل القاضي والكاتب على الورقة محل النزاع بما يفيد الإطلاع، ويحرر محضر في دفتر الضبط يبين فيه حالة الورقة وأوصافها بياناً كافياً ويوقع عليه القاضي والكاتب والخصوم.

المادة الرابعة والأربعون بعد المائة:

على الخصوم أن يحضروا في الموعد الذي يعينه القاضي لتقديم ما لديهم من أوراق المقارنة واختيار ما يصلح منها لذلك فإن تخلف الخصم المكلف بالإثبات بغير عذر جاز الحكم بسقوط حقه في الإثبات، وإذا تخلف خصمه جاز اعتبار الأوراق المقدمة للمقارنة صالحة لها.

1/144 يقدم الخصم المكلف بإثبات صحة الخط أو الختم، أو الإمضاء أو البصمة المدونة على الورقة ما لديه من أوراق، عليها ختم أو إمضاء من نسبت إليه لتتم المقارنة بينها، ولخصمه تقديم ما يعارضها.

2/144 تعرض هذه الأوراق على الخصم لأخذ إقراره، أو إنكاره لها قبل عرضها على خبير الخطوط.

3/144 يدون اتفاق الخصوم على الأوراق الصالحة للمقارنة في الضبط مع تدوين مضمونها وأوصافها، وعند اختلافهم يختار القاضي ما

يصلح منها للمقارنة.

المادة الخامسة والأربعون بعد المائة:

يضع القاضي والكاتب توقيعاتهما على أوراق التطبيق قبل الشروع فيه ويذكر ذلك في المحضر.

1/145 أوراق التطبيق هي: الأوراق الثابتة بإقرار،أو بينة أو اتفق عليها الخصوم، والمراد مقارنتها بالأوراق المطعون فيها بالتزوير.

المادة السادسة والأربعون بعد المائة:

إذا كان أصل الورقة الرسمية موجوداً، فإن الصورة التي نقلت منها خطياً أو تصويراً وصدرت عن موظف عام في حدود اختصاصه وصادق على مطابقتها لأصلها – تكون لها قوة الورقة الرسمية الأصلية بالقدر الذي يقرر فيه بمطابقته الصورة للأصل وتعد الصورة المصدقة مطابقة للأصل ما لم ينازع في ذلك أحد الخصوم وفي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل، وكل صورة غير مصدقة بما يفيد مطابقتها لأصلها لا تصلح للاحتجاج.

1/146 مطابقة صورة الورقة الرسمية لأصلها، لا يمنع من القدح فيها بالتزوير.

المادة السابعة والأربعون بعد المائة:

يجوز لمن بيده ورقة عادية أن يخاصم من تتضمن هذه الورقة حقاً عليه ليقر بها ولو كان الالتزام الوارد فيها غير مستحق الأداء وقت الاختصام ويكون ذلك بدعوى تتبع فيها الإجراءات المعتادة، فإذا حضر المدعى عليه فأقر، فعلى المحكمة أن تثبت إقراره، وإن أنكر فتأمر المحكمة بتحقيقها وفقاً للإجراءات السالفة الذكر.

1/147 يختص بنظر الدعوى المذكورة في المادة المحكمة صاحبة الاختصاص النوعي للحق الذي تضمنته الورقة.

2/147 إذا أقيمت الدعوى في مضمون الورقة العادية المثبتة، فينظرها القاضي الذي أثبتها، أو خلفه، وفق الاختصاص النوعي.

3/147 للمحكمة المختصة أن تحكم بلزوم تسليم المبلغ الحال، وبدفع المؤجل في حينه، لثبوته في الذمة بالعقد، إذا طلب ذلك مستحقه، ولا يحكم بالمؤجل، إذا لم يكن ثابتاً في الذمة لتعليقه على شرط، أو خيار ونحوه.

4/147 التحقيق في صحة الورقة العادية يكون بالمقارنة وفق الإجراءات الواردة في المواد (141 - 145).

المادة الثامنة والأربعون بعد المائة:

يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم عند الاقتضاء أن تقرر جلب مستندات أو أوراق من الدوائر الرسمية في المملكة إذا تعذر ذلك على الخصوم.

المادة التاسعة والأربعون بعد المائة:

يجوز الادعاء بالتزوير في أي حالة تكون عليها الدعوى باستدعاء يقدم إلى إدارة المحكمة، تحدد فيه كل مواضع التزوير المدعى به، وإجراءات التحقيق التي يطلب إثباته بها، ويجوز للمدعى عليه بالتزوير وقف سير التحقيق فيه في أي حال كان عليها بنزوله عن التمسك بالورقة المطعون فيها وللمحكمة في هذه الحال أن تأمر بضبط الورقة، أو حفظها إذا طلب مدعي التزوير ذلك لمصلحة مشروعة.

1/149 يترتب على دعوى التزوير وقف السير في الدعوى، حتى انتهاء التحقيق، ما لم يكن للمدعي دليل آخر يثبت دعواه.

2/149 ضبط الورقة هنا هو: أخذها من صاحبها والتهميش عليها بالإلغاء. وحفظها وإيداعها ملف الدعوى بعد التهميش عليها.

3/149 تنظر دعوى التزوير في الورقة من ناظر القضية الأصلية، وفي ضبطها.

4/149 يستأنف القاضي السير في الدعوى عند نزول صاحب الورقة المطعون فيها بالتزوير عن التمسك بها.

المادة الخمسون بعد المائة:

على مدعي التزوير أن يسلم إدارة المحكمة الورقة المطعون فيها إن كانت تحت يده أو صورتها المبلغة إليه، وإن كانت الورقة تحت يد الخصم فللقاضي بعد إطلاعه على الاستدعاء أن يكلفه فوراً بتسليمها إلى إدارة المحكمة، فإذا امتنع الخصم عن تسليم الورقة وتعذر على المحكمة العثور عليها اعتبرت غير موجودة و لا يمنع ذلك من اتخاذ أي إجراء بشأنها إن أمكن فيما بعد.

1/150 إذا سلم الخصم الورقة لإدارة المحكمة، فإنها تقوم بقيدها، وبعثها لناظر القضية وللخصم تسليمها مباشرة للقاضي.

2/150 إذا امتنع الخصم عن تسليم الورقة المطعون فيها بالتزوير، وأمكن جلبها من أي جهة فللمحكمة اتخاذ أي إجراء لإحضارها والتحقيق فيها عند الاقتضاء.

3/150 إذا لم يمكن جلب الورقة لجهالة مكانها وامتنع الخصم عن إحضارها، أو أنكرها فيدوّن القاضي ذلك في الضبط، ويستمر في نظر الدعوى باعتبار عدم وجودها.

4/150 إقرار الخصم بتزوير الورقة وامتناعه عن إحضارها، لا يعفيه من المسؤولية الجنائية حسب تقدير القاضي.

المادة الحادية والخمسون بعد المائة:

إذا كان الادعاء بالتزوير منتجاً في النزاع ولم تف وقائع الدعوى ومستنداتها لاقتناع المحكمة بصحة الورقة أو تزويرها ورأت أن إجراء التحقيق الذي طلبه الطاعن في تقريره منتج أمرت بالتحقيق.

1/151 إذا أمر القاضي بالتحقيق فيدون ذلك في الضبط، ويتم التحقيق من قبل الجهة المختصة.

2/151 للقاضي أن يقرر صحة الورقة المطعون فيها أو تزويرها ولو لم يتم التحقيق بشأنها إذا وفت وقائع الدعوى ومستنداتها بذلك.

المادة الثانية والخمسون بعد المائة:

إذا ثبت تزوير الورقة فعلى المحكمة أن ترسلها مع صور المحاضر المتعلقة بها إلى الجهة المختصة لاتخاذ الإجراءات الجزائية اللازمة.

المادة الثالثة والخمسون بعد المائة:

يجوز للمحكمة ولو لم يدع أمامها بالتزوير أن تحكم باستبعاد أي ورقة إذا ظهر لها من حالتها أو من ظروف الدعوى أنها مزورة أو مشتبه فيها كما أن للمحكمة عدم الأخذ بالورقة التي تشتبه في صحتها وفي هذه الأحوال يجب على المحكمة أن تبين في حكمها الظروف والقرائن التي استبانت منها ذلك.

المادة الرابعة والخمسون بعد المائة:

يجوز لمن يخشى الاحتجاج عليه بورقة مزورة أن يخاصم من بيده هذه الورقة ومن يستفيد منها لسماع الحكم بتزويرها. ويكون ذلك بدعوى ترفع وفقاً للأوضاع المعتادة وتراعي المحكمة في تحقيق هذه الدعوى القواعد والإجراءات السالفة الذكر.

1/154 يختص بنظر الدعوى المذكورة المحكمة صاحبة الاختصاص النوعي للحق الذي تتضمنه الورقة.

2/154 للمدعي أن يطلب في هذه الدعوى أخذ الورقة ممن هي بيده والتهميش عليها بالإلغاء.

– القرائن

المادة الخامسة والخمسون بعد المائة:

يجوز للقاضي أن يستنتج قرينة أو أكثر من وقائع الدعوى أو مناقشة الخصوم أو الشهود لتكون مستنداً لحكمه أو ليكمل بها دليلاً ناقصاً ثبت لديه ليكون بهما معاً اقتناعه بثبوت الحق لإصدار الحكم.

1/155 عند استنتاج القاضي للقرينة يبين وجه دلالتها.

المادة السادسة والخمسون بعد المائة:

لكل من الخصوم أن يثبت ما يخالف القرينة التي استنتجها القاضي وحينئذ تفقد القرينة قيمتها في الإثبات.

المادة السابعة والخمسون بعد المائة:

حيازة المنقول قرينة بسيطة على ملكية الحائز له عند المنازعة في الملكية ويجوز للخصم إثبات العكس.

2/157 حيازة المنقول قرينة بسيطة على ملكية الحائز يستند عليها في الحكم مع يمين الحائز عند عدم البينة.

الأحكام

– إصدار الأحكام

المادة الثامنة والخمسون بعد المائة:

متى تمت المرافعة في الدعوى قضت المحكمة فيها فوراً أو أجلت إصدار الحكم إلى جلسة أخرى قريبة تحددها مع إفهام الخصوم بقفل باب المرافعة وميعاد النطق بالحكم.

1/158 إذا حدد القاضي موعداً للنطق بالحكم ثم ظهر له ما يقتضي تقديم الجلسة أو تأخيرها فله ذلك مع إعلان الخصوم به حسب إجراءات التبليغ، وتدوين ذلك في الضبط.

المادة التاسعة والخمسون بعد المائة:

إذا تعدد القضاة فتكون المداولة في الأحكام سرية، وباستثناء ما ورد في المادة الحادية والستين بعد المئة لا يجوز أن يشترك في المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة.

1/159 لا يكون الحكم معتبراً بانتهاء المداولة ما لم يتم ضبطه والنطق به.

المادة الستون بعد المائة:

لا يجوز للمحكمة أثناء المداولة أن تسمع توضيحات من أحد الخصوم إلا بحضور الخصم الآخر.

المادة الحادية والستون بعد المائة:

إذا نظر القضية عدد من القضاة فتصدر الأحكام بالإجماع أو بأغلبية الآراء، وعلى الأقلية أن تسجل رأيها مسبقاً في ضبط القضية فإذا لم تتوافر الأغلبية أو تشعبت الآراء لأكثر من رأيين فيندب وزير العدل أحد القضاة لترجيح أحد الآراء حتى تحصل الأغلبية في الحكم.

1/161 طلب الندب يرفع من رئيس المحكمة أومن يقوم مقامه إلى وزير العدل مباشرة.

2/161 للقاضي المندوب الاطلاع على المعاملة وضبطها وله استجواب أي من الخصوم أو الشهود أو الخبراء عند الاقتضاء.

3/161 للقاضي المندوب فتح باب المرافعة قبل تقرير رأيه في ترجيح أحد الآراء.

4/161 إذا نظرت القضية من ثلاثة قضاة وتشعبت الآراء لأكثر من رأيين ووافق القاضي المندوب أحد الآراء فقد حصلت الأغلبية في الحكم وإذا استقل المندوب برأي آخر فيندب غيره حتى تحصل الأغلبية في الحكم.

المادة الثانية والستون بعد المائة:

بعد قفل باب المرافعة والانتهاء إلى الحكم في القضية يجب تدوينه في ضبط المرافعة مسبوقاً بالأسباب التي بني عليها ثم يوقع عليه القاضي أو القضاة الذين اشتركوا في نظر القضية.

المادة الثالثة والستون بعد المائة:

ينطق بالحكم في جلسة علنية بتلاوة منطوقة أو بتلاوة منطوقة مع أسبابه، ويجب أن يكون القضاة الذين اشتركوا في المداولة حاضرين تلاوة الحكم، فإذا حصل لأحدهم مانع جاز تغيبه إذا كان قد وقع على الحكم المدون في الضبط.

المادة الرابعة والستون بعد المائة:

بعد الحكم تصدر المحكمة إعلاماً حاوياً لخلاصة الدعوى والجواب والدفوع الصحيحة وشهادة الشهود بلفظها وتزكيتها و تحليف الأيمان وأسماء القضاة الذين اشتركوا في الحكم واسم المحكمة التي نظرت الدعوى أمامها وأسباب الحكم ورقمه وتاريخه مع حذف الحشو والجمل المكررة التي لا تأثير لها في الحكم.

1/164 إذا اشتمل الحكم على مدة أو أجل فعلى القاضي النص عليها بداية ونهاية.

2/164 على القاضي أن يوقع بجانب خاتمه الخاص على الصكوك التي تصدر عنه وما ألحقه بها من إجراء.

3/164 المقصود بالرقم في هذه المادة هو: رقم تسلسل الدعاوى في الضبط ويذكر في ظهر الصك مع ذكر الجلد والصفحة عند تنظيمه.

4/164 المقصود بالتاريخ في هذه المادة هو: تاريخ النطق بالحكم ويذكر بعد الحكم.

5/164 يذكر تاريخ تنظيم الصك في هامش ضبط القضية.

6/164 على القاضي بعد ختم الصك وتوقيعه إحالته للسجل عن طريق إدارة المحكمة لتسجيله وإذا عاد من السجل فيرصد رقمه وتاريخ تسجيله في السجل على هامش ضبطه.

7/164 رقم الصك وتاريخه هو: رقم الصك، وتاريخ تسجيله في السجل، ويوضعان على ظهر الصك ووجهه في الأعلى.

المادة الخامسة والستون بعد المائة:

يجب على المحكمة بعد النطق إفهام الخصوم بطرق الاعتراض المقررة لهم ومواعيدها. كما يجب عليها إفهام الأولياء و الأوصياء والنظار ومأموري بيوت المال وممثلي الأجهزة الحكومية في حال صدور الحكم في غير صالح من ينوبون عنه أو بأقل مما طلبوا، بأن الحكم واجب التمييز وأن المحكمة سترفع القضية إلى محكمة التمييز.

1/165 يكون الإفهام المشار إليه في هذه المادة من قبل حاكم القضية شفاهة وكتابة في ضبط القضية.

المادة السادسة والستون بعد المائة:

إذا انتهت ولاية القاضي بالنسبة لقضية ما قبل النطق بالحكم فيها فلخلفه الاستمرار في نظرها من الحد الذي انتهت إليه إجراءاتها لدى سلفه بعد تلاوة ما تم ضبطه سابقاً على الخصوم، وإذا كانت موقعة بتوقيع القاضي السابق على توقيعات المترافعين والشهود فيعتمدها.

1/166 إذا انتهت ولاية القاضي قبل الحكم في القضية المشتركة فإن خلفه يقوم مقامه في الاستمرار في نظر القضية مع المشاركين.

2/166 بعد تلاوة ما سبق ضبطه على المترافعين ومصادقتهم عليه، يقوم القاضي الخلف في الجلسة نفسها بتدوين محضر بذلك في ضبط القضية.

3/166 إذا لم يوقع ما سبق ضبطه من المترافعين أو أحدهم أو القاضي، ولم يصادق المترافعون عليه، فتعاد المرافعة من جديد.

إذا نطق القاضي بالحكم ووقع ضبطه، وتعذر توقيعه الصك فلا تخلو الحال من الآتي:

أ - أن تكون القضية مشتركة فيشير القضاة المشاركون له عند اسمه في صك الحكم إلى تعذر توقيعه على الصك، ويكمل لازمها.

ب-أن تكون من قاض فرد، وما زال في السلك القضائي فترسل صورة الضبط إليه في عمله الجديد لينظم بها صكاً يوقعه ويختمه بخاتمه ثم يعيده إلى المحكمة لتسجيله وإكمال لازمه.

ج - إذا انتهت ولاية حاكم القضية قبل تنظيم الصك، فترفع صورة الضبط وكامل أوراق المعاملة إلى محكمة التمييز لتقرير ما تراه.

المادة السابعة والستون بعد المائة:

إعلام الحكم الذي يكون التنفيذ بموجبه يجب أن يختم بخاتم المحكمة بعد أن يذيل بالصيغة التنفيذية، ولا يسلم إلا للخصم الذي له المصلحة في تنفيذه، ومع ذلك يجوز إعطاء نسخ من الحكم مجردة من الصيغة التنفيذية لكل ذي مصلحة.

1/167 الصيغة التنفيذية هي: الصيغة المذكورة في المادة (196).

2/167 يرجع في تقدير المصلحة المذكورة إلى حاكم القضية، أو خلفه.

– تصحيح الأحكام وتفسيرها

المادة الثامنة والستون بعد المائة:

تتولى المحكمة بقرار تصدره بناءاً على طلب أحد الخصوم أو من تلقاء نفسها تصحيح ما قد يقع في صك الحكم من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية، ويجري هذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ويوقعه قاضي أو قضاة المحكمة التي أصدرته بعد تدوين القرار في ضبط القضية.

1/168 تصحيح الأخطاء البحتة التي تقع في صك الحكم كتابية، أو حسابية يكون تابعاً لضبط القضية نفسها، ويلحق بالصك دون إخراج قرار بذلك، ما لم يحصل اعتراض على التصحيح، فينظم قرار به.

2/168 يكون تصحيح الخطأ من مصدر الصك فإن لم يوجد فيقوم به خلفه.

3/168 إذا وقع الخطأ في قرار أو صك صادر من محكمة التمييز فيتم التصحيح من قبلها.

4/168 تصحيح الأحكام وتفسيرها يشمل صكوك الدعاوى والإنهاءات.

المادة التاسعة والستون بعد المائة:

إذا رفضت المحكمة التصحيح فيكون الاعتراض على ذلك مع الاعتراض على الحكم نفسه، أما القرار الذي يصدر بالتصحيح فيجوز الاعتراض عليه على استقلال بطرق الاعتراض الجائزة.

1/169 إذا رفضت المحكمة تصحيح الأخطاء المادية البحتة لصك حكم مصدق فيكون الاعتراض عليه على استقلال بقرار تصدره المحكمة.

2/169 إذا كان الحكم خاضعاً للتمييز وقبلت المحكمة التصحيح فيجوز أن يكون الاعتراض مع الحكم نفسه أو على استقلال.

3/169 إذا كان الحكم غير خاضع للتمييز لقناعة المحكوم عليه وصححت المحكمة الخطأ أو رفضت التصحيح فيتم رفع ذلك لمحكمة التمييز في حال الاعتراض من المدعي أو المدعى عليه، أو منهما.

4/169 الدعاوى اليسيرة التي لا تميز أحكامها المشار إليها في المادة (179) إذا صححت المحكمة الخطأ أو رفضته فيكون قرارها غير خاضع للتمييز.

المادة السبعون بعد المائة:

إذا وقع في منطوق الحكم غموض أو لبس جاز للخصوم أن يطلبوا من المحكمة التي أصدرته تفسيره، ويقدم الطلب بالطرق المعتادة.

1/170 على طالب تفسير الحكم أن يقدم بذلك خطاباً للمحكمة مصدرة الحكم يحدد فيه وجه الغموض واللبس في الحكم.

2/170 يفسر الحكم حاكم القضية مادام على رأس العمل سواء أكان في المحكمة نفسها أم في غيرها.

3/170 إذا لم يكن حاكم القضية على رأس العمل وحصل في حكمه غموض أو لبس فيرفع لمحكمة التمييز لتقرير ما يلزم بشأنه.

4/170 لحاكم القضية أن يفسر ما وقع في حكمه من غموض أو لبس من تلقاء نفسه بحضور الخصوم دون تعديل له، ويجري عليه تعليمات التمييز.

5/170 طلب تفسير الحكم غير مقيد بوقت.

المادة الحادية والسبعون بعد المائة:

يدون الحكم الصادر بالتفسير على نسخة الحكم الأصلية، ويوقعها قاضي أو قضاة المحكمة التي أصدرت الحكم. ويعد التفسير متمماً للحكم الأصلي ويسري عليه ما يسري على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الاعتراض.

1/171 يكون تفسير الحكم في ضبط القضية نفسها ويلحق ذلك على الصك دون إخراج قرار مستقل بذلك ما لم يحصل اعتراض على التفسير فينظم به قرار.

2/171 إذا كان الحكم بالتفسير خاضعاً للتمييز فيرفع القرار مع صورة ضبطه والمعاملة إلى محكمة التمييز، وعند اكتسابه القطعية يدون على نسخة الحكم الأصلية.

3/171 إذا كان الحكم خاضعاً للتمييز وصدر حكم بتفسيره فيكون الاعتراض عليه مع الاعتراض على الحكم نفسه.

4/171 الدعاوى اليسيرة التي لا تميز أحكامها المشار إليها في المادة (179) إذا صدر حكم بتفسيرها فيكون الحكم غير خاضع للتمييز.

5/171 يترتب على إلغاء الحكم إلغاء تفسيره.

المادة الثانية والسبعون بعد المائة:

إذا أغفلت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية المذكورة فلصاحب الشأن أن يطلب من المحكمة أن تكلف خصمه بالحضور أمامها حسب الإجراءات المعتادة لنظر هذا الطلب والحكم فيه.

1/172 الطلبات الموضوعية هي: الطلبات التي تتعلق بموضوع النزاع أو بأصل الحق كطلب إثبات الملكية والاستحقاق في الريع ونحوها.

2/172 يشمل الطلب الموضوعي في هذه المادة ما كان من الطلبات مذكوراً في صحيفة الدعوى أو كان طلباً عارضاً.

3/172 يكون النظر في الطلب الموضوعي الذي أغفلته المحكمة بطلب مستقل حسب الإجراءات المعتادة.

4/172 الطلب الموضوعي الذي أغفلته المحكمة ينظر فيه حاكم القضية أو خلفه.

طرق الاعتراض على الأحكام

- أحكام عامة

المادة الثالثة والسبعون بعد المائة:

طرق الاعتراض على الأحكام هي التمييز والتماس إعادة النظر.

المادة الرابعة والسبعون بعد المائة:

لا يجوز الاعتراض على الحكم إلا من المحكوم عليه، ولا يجوز ممن قبل الحكم أو ممن قضي له بكل طلباته ما لم ينص النظام على غير ذلك.

1/174 قبول الحكم هو: الاقتناع به ويجب تدوينه عند حصوله في الضبط والصك وكذا الاعتراض على الحكم.

2/174 لمن قبل تدخله الاعتراض على الحكم الصادر ضد من تدخل معه ولو قنع المحكوم عليه بالحكم.

3/174 إذا كان الحكم صادراً ضد عدة أشخاص كالشركاء والورثة فيحق لبعضهم الاعتراض ولو قنع الآخرون.

4/174 للمعترض أن يقدم أكثر من مذكرة اعتراض على الحكم نفسه متى قدمت خلال ميعاد الاعتراض.

5/174 للمحكوم عليه الرجوع عن قناعته بالحكم خلال الجلسة قبل التوقيع على الضبط.

6/174 يجوز الاعتراض على الحكم ممن صدر الحكم ضده ولو لم يكن حاضراً أو موكلاً كقضايا الورثة حسب إجراءات الاعتراض.

7/174 إذا حكم للقاصر وناظر الوقف ومن في حكمهم بكل طلباتهم فليس للنائب عنهم الاعتراض على الحكم.

المادة الخامسة والسبعون بعد المائة:

لا يجوز الاعتراض على الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الدعوى ولا تنتهي بها الخصومة كلها أو بعضها إلا مع الاعتراض على الحكم الصادر في الموضوع، ويجوز الاعتراض على الحكم الصادر بوقف الدعوى وعلى الأحكام الوقتية والمستعجلة قبل الحكم في الموضوع.

1/175 الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الدعوى ولا تنتهي بها الخصومة مثل رفض الإدخال والتدخل والطلبات العارضة.

2/175 الأحكام الوقتية والمستعجلة التي تصدر قبل الفصل في الدعوى هي ما أشير إليه في المادة (234).

3/175 لا يجوز الاعتراض على الحكم الصادر برفض وقف الدعوى إلا مع الاعتراض على الحكم في الدعوى.

4/175 تطبق إجراءات الاعتراض على الأحكام الصادرة في أصل الدعوى، على الأحكام الصادرة بوقف الدعوى والأحكام الوقتية والمستعجلة.

المادة السادسة والسبعون بعد المائة:

يبدأ ميعاد الاعتراض على الحكم من تاريخ تسليم إعلام الحكم للمحكوم عليه وأخذ توقيعه في دفتر الضبط، أو من التاريخ المحدد لتسلمه إذا لم يحضر. ويبدأ ميعاد الاعتراض على الحكم الغيابي من تاريخ تبليغه إلى الشخص المحكوم عليه أو وكيله.

1/176 يحدد حاكم القضية للمحكوم عليه في جلسة النطق بالحكم ميعاداً لاستلام نسخة صك الحكم، وإبداء المعارضة عليه ويفهم بمضمون هذه المادة والمادة (178) ويدون ذلك في الضبط والصك.

2/176 في حال عدم ورود صك الحكم من إدارة السجلات في الوقت المحدد فيمدد الميعاد المدة الكافية حسب نظر القاضي، ويدون ذلك في الضبط.

3/176 على الجهة المسؤولة عن السجين إحضاره لتسلم نسخة إعلام الحكم خلال المدة المحددة لتسلمها، وكذلك إحضاره لتقديم اعتراضه في المدة المحددة لتقديم الاعتراض.

4/176 إذا كان الحكم غيابياً فيكون تبليغ المحكوم عليه أو وكيله نسخة الحكم في محل إقامته أو عمله، وفق إجراءات التبليغ، ويبدأ ميعاد الاعتراض على الحكم من تاريخ التبليغ، وإذا لم يقدم اعتراضه خلال المدة المقررة نظاماً فيكتسب الحكم القطعية وفق المادة (178).

5/176 إذا تعذر تسليم نسخة صك الحكم الغيابي إلى المحكوم عليه أو وكيله رفع الحكم إلى محكمة التمييز بدون لائحة اعتراضية، ولا يمنع ذلك من التماس إعادة النظر وفق أحكامه المقررة في هذا النظام.

المادة السابعة والسبعون بعد المائة:

يقف ميعاد الاعتراض بموت المعترض، أو بفقد أهليته للتقاضي، أو بزوال صفة من كانت تباشر الخصومة عنه. ويستمر الوقف حتى إبلاغ الحكم إلى الورثة أو من يمثلهم أو يزول العارض.

1/177 يلحق بالحالات الثلاث المقررة في هذه المادة، كل ما اشترك معها في المعنى، كالوكيل، والولي، والوصي على القاصر، والناظر على الوقف، ومن منعه عارض ظاهر خارج عن إرادته، كالإصابة المقعدة.

2/177 إذا كان العارض يطول عادة فلحاكم القضية إقامة نائب عن المعترض في تقديم الاعتراض فقط ويدون ذلك في ضبط القضية نفسها.

3/177 يكون تبليغ ورثة المعترض أو من يمثلهم حسب إجراءات التبليغ المذكورة في هذا النظام.

إذا تبلغ الورثة أو من يمثلهم بالحكم أو زال العارض فيستأنف سير مدة الاعتراض ويحسب منها ما مضى قبل الوقف.

– التمييز

المادة الثامنة والسبعون بعد المائة:

مدة الاعتراض بطلب التمييز ثلاثون يوماً، فإذا لم يقدم الخصم اعتراضاً خلال هذه المدة سقط حقه في طلب التمييز وعلى المحكمة اتخاذ محضر بذلك في ضبط القضية، والتهميش على الصك وسجله بأن الحكم قد اكتسب القطعية.

1/178 إذا وافق اليوم الأخير من مدة الاعتراض عطلة رسمية فيمتد الميعاد إلى أول يوم عمل بعدها، والعطلة الرسمية خلال مدة الاعتراض تحسب منها.

2/178 إذا قنع المحكوم عليه بالحكم بعد رفعه لمحكمة التمييز وقبل إعادته إلى القاضي، فتدون قناعته في الضبط وتبلغ محكمة التمييز بذلك.

3/178 إذا قنع المحكوم عليه بالحكم أو اصطلح مع خصمه بعد إبداء محكمة التمييز ملحوظاتها على الحكم فيدون ذلك حاكم القضية في الضبط والصك وتنتهي بذلك القضية ولا تعاد إلى محكمة التمييز.

4/178 إذا امتنع المحكوم عليه أو المحكوم له ببعض طلباته من التوقيع في الضبط على القناعة أو عدمها فيعامل وفق الفقرة الرابعة من لائحة المادة (68).

المادة التاسعة والسبعون بعد المائة:

جميع الأحكام تكون قابلة للتمييز باستثناء الأحكام في الدعاوى اليسيرة التي يحددها مجلس القضاء الأعلى بقرار يصدر من هيئته العامة بناء على اقتراح من وزير العدل. على أنه إذا كان المحكوم عليه ناظر وقف، أو وصياً، أو ولياً، أو مأمور بيت مال، أو ممثل جهة حكومية ونحوه، أو كان المحكوم عليه غائباً فعلى المحكمة أن ترفع الحكم إلى محكمة التمييز لتدقيقه مهما كان موضوع الحكم، ويستثنى من ذلك ما يأتي:

أ- القرار الصادر على بيت المال من القاضي المختص منفذاً لحكم نهائي سابق.

ب- الحكم الصادر بمبلغ أودعه أحد الأشخاص لصالح شخص آخر، أو ورثته ما لم يكن للمودع، أو من يمثله معارضة في ذلك.

1/179 الغائب المحكوم عليه هنا هو: الذي سمعت عليه الدعوى وحكم فيها لعدم معرفة محل إقامته العام أو المختار داخل المملكة أو خارجها.

المادة الثمانون بعد المائة:

تقدم المذكرة الاعتراضية إلى إدارة المحكمة التي أصدرت الحكم مشتملة على بيان الحكم المعترض عليه وتاريخه والأسباب التي بنى عليها الاعتراض وطلبات المعترض والأسباب التي تؤيد الاعتراض.

1/180 تقدم المذكرة الاعتراضية موقعة من المعترض أو من يمثله شرعاً.

2/180 عند تقديم المذكرة الاعتراضية إلى إدارة المحكمة، يدون عليها تاريخ تقديمها

المادة الحادية والثمانون بعد المائة:

بعد إطلاع القاضي الذي أصدر الحكم المعترض عليه على مذكرة الاعتراض يجوز له أن يعيد النظر في الحكم من ناحية الوجوه التي بني عليها الاعتراض من غير مرافعة. وعليه أن يؤكد حكمه أو يعدله حسبما يظهر له، فإذا أكد حكمه فيرفعه مع صورة ضبط القضية وكامل الأوراق إلى محكمة التمييز، أما إذا عدله فيبلغ الحكم المعدل للخصوم، وتسري عليه في هذه الحالة الإجراءات المعتادة.

1/181 إذا اطلع القاضي على المذكرة الاعتراضية ولم يجد فيها ما يؤثر على حكمه فينوه عن ذلك عليها، ويدون ذلك في الضبط.

2/181 إذا اطلع حاكم القضية على مذكرة الاعتراض وظهر له ما يوجب تعديل حكمه فيحدد جلسة ويبلغ الخصوم بذلك حسب إجراءات التبليغ، ويُجْري ما يلزم بحضور الخصوم، وتسري على ما أجراه تعليمات التمييز ويلحق ذلك في الضبط والصك.

المادة الثانية والثمانون بعد المائة:

إذا طلب الخصم الاطلاع على مذكرة اعتراض خصمه فتمكنه محكمة التمييز متى رأت ذلك، وتضرب له أجلاً للرد عليه.

1/182 يكون طلب الخصم الاطلاع على مذكرة الاعتراض كتابة باسم رئيس محكمة التمييز ويحال للدائرة التي أحيلت إليها المعاملة.

2/182 يسلم الخصم صورة من المذكرة الاعتراضية متى رأت ذلك الدائرة المختصة بمحكمة التمييز، وتحدد له أجلاً مناسباً للرد عليها، بحيث لا يتجاوز خمسة عشر يوماً

3/182 إذا انتهت المدة المحددة ولم يقم الخصم بالرد، فتجري الدائرة المختصة بمحكمة التمييز ما يلزم حيال تدقيق الحكم، ويسقط حقه في تقديم الرد.

المادة الثالثة والثمانون بعد المائة:

تفصل محكمة التمييز في طلب الاعتراض استناداً إلى ما يوجد في الملف من الأوراق ولا يحضر الخصوم أمامها ما لم تقرر ذلك، أو ينص عليه النظام.

1/183 ما نص عليه النظام هو: ما ورد في المادة (188).

المادة الرابعة والثمانون بعد المائة:

مع مراعاة حكم المادة الثمانين بعد المائة، لمحكمة التمييز أن تأذن للخصوم بتقديم بيانات جديدة لتأييد أسباب اعتراضهم المقدم في المذكرة،

ولها أن تتخذ أي إجراء يعينها على الفصل في الموضوع.

المادة الخامسة والثمانون بعد المائة:

إذا وجدت محكمة التمييز أن منطوق الحكم موافق من حيث نتيجته لأصوله الشـرعية صدقته مع توجيه نظر القاضي إلى ما قد يكون لها من ملحوظات.

1/185 الملحوظات هنا هي: التي لا تؤثر على الحكم ولا تمنع من تصديقه.

المادة السادسة والثمانون بعد المائة:

إذا اعترض على الحكم لمخالفته الاختصاص وجب على محكمة التمييز أن تقتصر على بحث الاختصاص.

المادة السابعة والثمانون بعد المائة:

إذا ظهر لمحكمة التمييز ملحوظات على الحكم فعليها أن تعد قراراً بذلك وترسله إلى القاضي فإذا لم يقتنع بملحوظات محكمة التمييز فعليه إجابتها بوجهة نظره بعد أن يدون ذلك في دفتر الضبط أما إذا اقتنع بها فيعرضها على الخصوم ويسمع أقوالهم ويثبت ذلك في دفتر الضبط ثم يحكم فيها ويكون حكمه هذا خاضعاً للتمييز إذا تضمن تعديلاً للحكم السابق.

1/187 يدون القاضي في الضبط قرار محكمة التمييز وما يجيب به عليه ويلحق خلاصة وافية من ذلك في صك الحكم

المادة الثامنة والثمانون بعد المائة:

على محكمة التمييز في حال اقتناعها بإجابة القاضي عن ملحوظاتها أن تصدق الحكم، وفي حال عدم اقتناعها وتمسك القاضي برأيه فلها أن تنقض الحكم كله أو بعضه بحسب الحال مع ذكر المستند وإحالة القضية إلى قاض آخر.

ومع ذلك إذا كان الموضوع بحالته صالحاً للحكم واستدعت ظروف القضية سرعة الإجراء جاز لها أن تحكم فيه.فإذا كان النقض للمرة الثانية وجب عليها أن تحكم في الموضوع، وفي كل حال تحكم فيها يجب أن يتم حكمها بحضور الخصوم وسماع أقوالهم، ويكون حكمها قطعياً بالإجماع أو بالأكثرية.

1/188 تصديق الحكم أو نقضه من قبل محكمة التمييز يكون بالإجماع أو بالأكثرية.

2/188 إذا أيد الحكم أحد أعضاء الدائرة بمحكمة التمييز، وخالفه اثنان لكل واحد منهما وجهة نظر لا يمكن الجمع بينهما فعلى رئيس محكمة التمييز ندب قاض آخر للاشتراك مع الدائرة فإن أيد الحكم صارا أكثرية وَصَدّقا الحكم، وإن أيد أحد الرأيين المخالفين فقد صارا أكثرية فتتم الملاحظة أو النقض.

3/188 قرار تصديق الحكم أو نقضه المظهر به الصك أو القرار، ينقل على الضبط والسجل.

4/188 إذا نقض الحكم وأحيلت القضية إلى قاض آخر فإنه ينظرها من جديد.

5/188 مع مراعاة ما ورد في الفقرة (3) من لائحة المادة (252) إذا نقض الحكم في قضية ولم يكن في المحكمة سوى القاضي المنقوض حكمه، فيحيلها إلى أقرب محكمة في المنطقة.

6/188 إذا نظرت محكمة التمييز القضية بعد نقضها للحكم فتتبع الإجراءات المقررة في هذا النظام ويكون حكمها قطعياً بالإجماع أو الأكثرية فإن تشعبت الآراء لأكثر من رأيين فيندب رئيس محكمة التمييز أحد الأعضاء حتى تحصل الأغلبية في الحكم.

7/188 إذا نقضت دائرة في محكمة التمييز حكماً ثم حكم فيه من جديد لدى قاضٍ آخر واعترض عليه فيحال للدائرة التي نقضت الحكم الأول لتدقيقه سواء أكان أعضاؤها ممن نقضوا الحكم أم غيرُهم.

المادة التاسعة والثمانون بعد المائة:

إذا تعذر إرسال الملحوظات إلى القاضي الذي أصدر الحكم لموت أو غيره فعلى محكمة التمييز إرسال ملحوظاتها إلى القاضي الخلف أو نقض الحكم مع ذكر الدليل.

1/189 على القاضي الخلف أن يعيد جميع المعاملات التي عليها ملحوظات على سلفه إلى محكمة التمييز للتوجيه بما يلزم بشأنها.

المادة التسعون بعد المائة:

يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع القرارات والإجراءات اللاحقة للحكم المنقوض متى كان ذلك الحكم أساساً لها.

المادة الحادية والتسعون بعد المائة

إذا كان الحكم لم ينقض إلا في جزء منه بقي نافذاً في أجزائه الأخرى ما لم تكن التجزئة غير ممكنة.

– التماس إعادة النظر

المادة الثانية والتسعون بعد المائة

يجوز لأي من الخصوم أن يلتمس إعادة النظر في الأحكام النهائية في الأحوال الآتية:

أ - إذا كان الحكم قد بني على أوراق ظهر بعد الحكم تزويرها، أو بني على شهادة قضي من الجهة المختصة بعد الحكم بأنها مزورة.

ب- إذا حصل الملتمس بعد الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى كان قد تعذر عليه إبرازها قبل الحكم.

ج - إذا وقع من الخصم غش من شأنه التأثير في الحكم.

د - إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو قضى بأكثر مما طلبوه.

هـ - إذا كان منطوق الحكم يناقض بعضه بعضاً.

و - إذا كان الحكم غيابيا.

ز - إذا صدر الحكم على من لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى.

1/192 الأحكام النهائيّة هي:

أ - الأحكام في الدعاوى اليسيرة التي لا تخضع للتمييز.

ب- الأحكام التي قنع بها المحكوم عليه.

ج- الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها.

د- الأحكام المصدقة من محكمة التمييز.

هـ- الأحكام الصادرة من محكمة التمييز.

2/192 للمحكمة أن تحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه إذا ظهر لها ما يبرر ذلك كحق عام أو حق قاصر أو وقف أو نحوها على أن تذكر المحكمة ذلك في أسباب حكمها.

3/192 لا يقبل التماس الخصم بإعادة النظر لعدم التمثيل الصحيح في الدعوى إذا كان زوال الصفة عمن يمثله تم بعد قفل باب المرافعة لأن الدعوى قد تهيأت للحكم وفق المادة (84).

4/192 لا يترتب على رفع الالتماس وقف تنفيذ الحكم إلا إذا رأت ذلك محكمة التمييز.

المادة الثالثة والتسعون بعد المئة:

مدة التماس إعادة النظر ثلاثون يوماً تبدأ من اليوم الذي يثبت فيه علم الملتمس تزوير الأوراق أو بالقضاء بأن الشهادة مزورة أو ظهرت فيه الأوراق المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة الثانية والتسعين بعد المئة أو ظهر فيه الغش، ويبدأ الميعاد في الحالات المنصوص عليها في الفقرات (د، هـ، و، ز) من المادة السابقة من وقت إبلاغ الحكم.

1/193 تكفي إفادة الملتمس بتاريخ علمه بالتزوير والغش وبوقت ظهور الأوراق المنصوص عليها في المادة، ما لم يثبت ما يخالف ذلك.

المادة الرابعة والتسعون بعد المائة:

يرفع الالتماس بإعادة النظر بإيداع صحيفة الالتماس لمحكمة التمييز، ويجب أن تشتمل الصحيفة على بيان الحكم الملتمس إعادة النظر فيه وأسباب الالتماس.

وعلى محكمة التمييز – متى اقتنعت – أن تعد قراراً بذلك وتبعثه للمحكمة المختصة للنظر في ذلك.

1/194 بيان الحكم الملتمس إعادة النظر فيه يكون بذكر موضوعه نصاً أو مضموناً ورقم الصك وتاريخ تسجيله وصورة عنه.

2/194 يحال طلب الالتماس إلى من دقق الحكم في محكمة التمييز إن كانوا على رأس العمل في المحكمة وإلا أحيل إلى خلفهم في الدائرة نفسها.

3/194 إذا قبلت محكمة التمييز التماس إعادة النظر فيتولى إكمال لازمه من تحدده محكمة التمييز من حاكم القضية أو خلفه.

4/194 لمحكمة التمييز إحضار خصم الملتمس وعرض صحيفة الالتماس عليه إذا رأت ذلك، وتحدد له أجلاً للرد عليها إذا رغب ذلك ولا يزيد الأجل على خمسة عشر يوماً.

المادة الخامسة والتسعون بعد المائة:

القرار الذي يصدر برفض الالتماس والحكم الذي يصدر في موضوع الدعوى بعد قبوله لا يجوز الاعتراض على أيهما بالتماس إعادة النظر.

1/195 إذا حكمت المحكمة التي أصدرت الحكم السابق في موضوع الدعوى بعد قبول الالتماس من محكمة التمييز فلا يجوز الاعتراض عليه بالتماس إعادة النظر مرة أخرى.

2/195 لأي من الخصوم التماس إعادة النظر مرة أخرى لسبب آخر لم ينظر فيه سابقاً من الأسباب المنصوص عليها في المادة (192).

3/195 يزود حاكم القضية بنسخة عن قرار رفض الالتماس الصادر عن محكمة التمييز لتدوينه في الضبط.

4/195 الحكم الذي يصدر من القاضي في موضوع الدعوى بعد قبول الالتماس من محكمة التمييز تطبق عليه تعليمات التمييز.

الحجز والتنفيذ

– أحكام عامة

المادة السادسة والتسعون بعد المائة:

يتم التنفيذ بموجب نسخة الحكم الموضوع عليها صيغة التنفيذ وصيغة التنفيذ هي: (يطلب من كافة الدوائر والجهات الحكومية المختصة العمل على تنفيذ هذا الحكم بجميع الوسائل النظامية المتبعة ولو أدى إلى استعمال القوة الجبرية عن طريق الشرطة).

1/196 توضع الصيغة التنفيذية على إعلام الحكم وفق المادة (167).

2/196 توضع الصيغة التنفيذية المذكورة من قبل القاضي مصدر الحكم أو خلفه موقعة منه وعليها خاتمه وخاتم المحكمة، سواء أكان التنفيذ داخل المملكة أم خارجها.

3/196 لا تشمل هذه المادة الحكم على الزوجة بالعودة إلى بيت الزوجية حيث تفهم عند الحكم بسقوط حقوقها الزوجية إن هي رفضت العودة، ويدون ذلك في الضبط والصك.

4/196 تراعى أحكام اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي إذا كان الحكم المطلوب تنفيذه خارج المملكة.

المادة السابعة والتسعون بعد المائة:

الأحكام القطعية التي تذيل بالصيغة التنفيذية هي:

أ - الأحكام المستثناة بموجب قرار مجلس القضاء الأعلى حسب ما نص عليه في المادة التاسعة والسبعين بعد المائة.

ب - الأحكام التي صدرت أو صدقت من محكمة التمييز.

ج- الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها.

1/197 الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها هي: المذكورة في المادتين (176، 178).

2/197 الأحكام التي قضي فيها بكل الطلبات وقنع بها المحكوم عليه وكذا الأحكام التي قنع بها الطرفان، تعد قطعية، وتذيل بالصيغة التنفيذية.

المادة الثامنة والتسعون بعد المائة:

لا يجوز تنفيذ الأحكام جبراً قبل اكتساب الحكم للقطعية، إلا إذا كان التنفيذ المعجل مأموراً به في الحكم.

1/198 للمحكوم عليه الاعتراض على الحكم ولو كان التنفيذ معجلاً ويخضع لتعليمات التمييز وفق المادة (175).

2/198 يجب أن يكون الحكم بتعجيل التنفيذ مسبباً.

المادة التاسعة والتسعون بعد المائة:

يجب شمول الحكم بالتنفيذ المعجل بكفالة أو بدونها حسب تقدير القاضي، وذلك في الأحوال الآتية:

أ- الأحكام الصادرة في الأمور المستعجلة.

ب - إذا كان الحكم صادراً بتقرير نفقة، أو أجرة رضاع، أو سكن، أو رؤية صغير، أو تسليمه لحاضنه، أو امرأة إلى محرمها،أو تفريق بين زوجين.

ج - إذا كان الحكم صادراً بأداء أجرة خادم، أو صانع، أو عامل أو مرضعة، أو حاضنة.

1/199 إذا قرر القاضي شمول الحكم بالتنفيذ المعجل بكفالة لزم المحكوم له تقديم كفيل غارم مليء لدى جهة التنفيذ.

2/199 يقصد بالأحكام الصادرة في الأمور المستعجلة: ما ورد في المادة (234).

المادة المائتان:

يجوز للمحكمة المرفوع إليها الاعتراض – متى رأت أن أسباب الاعتراض على الحكم قد تقضي بنقضه – أن تأمر بوقف التنفيذ المعجل إذا كان يخشى منه وقوع ضرر جسيم.

1/200 المحكمة في هذه المادة هي: محكمة التمييز.

2/200 إذا خشي القاضي من وقوع ضرر جسيم من تنفيذ الحكم المعجل فله وقف تنفيذه، مع ذكر الأسباب.

3/200 للمحكمة عندما تأمر بوقف التنفيذ المعجل أن توجب على طالب الإيقاف تقديم ضمان، أو كفيل غارم مليء، احتياطا لحق المحكوم له.

المادة الأولى بعد المائتين:

إذا حصل إشكال في التنفيذ – فبعد اتخاذ الإجراءات التحفظية إن اقتضاها الحال – يرفع الإشكال إلى المحكمة التي أصدرت الحكم لتبت فيه على وجه السرعة.

1/201 يرفع الإشكال في التنفيذ إلى حاكم القضية، أو خلفه.

2/201 إذا كان الإشكال بسبب غموض أو لبس في الحكم فيفسر وفق المادتين (170 - 171).

3/201 للمحكمة عند الاقتضاء أن تأمر باتخاذ الإجراءات التحفظية على المحكوم به بما تراه محققاً للمصلحة، من ضمان أو حراسة أو نحوهما، حتى يبت في الإشكال.

– حجز ما للمدين لدى الغير

المادة الثانية بعد المائتين:

يجوز لكل دائن بيده حكم قابل للتنفيذ بدين مستقر في الذمة حال الأداء أن يطلب حجز ما يكون لمدينه لدى الغير من الديون ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط، وما يكون له من الأعيان المنقولة في يد الغير.

1/202 قسم الحجز والتنفيذ يكون في المحاكم العامة تحت إشراف رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ.

2/202 لا يتم الحجز والتنفيذ إلا بناء على طلب الغرماء أو أحدهم.

3/202 الحجز على ما للمدين لدى الغير، من اختصاص المشرف على قسم الحجز والتنفيذ وهو رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ إن كان المحجوز لديه في مشمول ولايته، وإلا ففي محكمة بلد المحجوز لديه.

4/202 لكل دائن بيده حكم نهائي، طلب الحجز على ما للمدين لدى الدولة، أو الشركات أو المؤسسات، أو البنوك، ونحوها.

5/202 لا يتم الحجز والتنفيذ على المدين إلا بقدر ما عليه من ديون.

6/202 يتم الحجز والتنفيذ وفق الإجراءات المنصوص عليها في مواد الباب الثاني عشر من هذا النظام ولوائحها.

7/202 يجعل في قسم الحجز والتنفيذ صندوق يسمى صندوق المحكمة تودع فيه المبالغ المتعلقة بالتنفيذ والحجز ونحوهما.

8/202 ما يتم بيعه من أموال المدين و أموال المحجوز لديه عند امتناعه عن الإيداع وما يستحصل من ديون المدين لدى الغير يودع في صندوق المحكمة.

9/202 توزع الأموال المودعة في الصندوق والواردة في الفقرة الثامنة على الغرماء بقدر ديونهم بعد حسم مصروفات النشر وأجرة الخبراء والحراسة وما في حكمها.

10/202 الأموال المنقولة تباع في البلد الموجودة فيها حسب الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام ولوائحه، ولا تنقل إلى بلد آخر إلا لمصلحة ظاهرة للغرماء و المدين.

11/202 التهميش على صكوك العقارات المباعة بالإفراغ بعد البيع واستلام الثمن من اختصاص رئيس المحكمة التي يقع العقار في ولايتها أو قاضيها إذا لم يكن لها رئيس ثم تبعث الصكوك للجهة التي أصدرتها لنقل التهميش على سجلها.

12/202التهميش على صكوك الغرماء وضبوطها بالاستلام من اختصاص حاكم القضية أو خلفه.

13/202 المبالغ والديون المتحصلة لصالح الغرماء من محاكم متعددة تودع في صندوق المحكمة بقسم الحجز والتنفيذ في محكمة البلد التي بها أكثر الغرماء فإن تساووا فلدى المحكمة التي حجزت أولاً.

14/202 الحجز والتنفيذ على أموال المحكوم عليه بحكم نهائي، وحجز ماله لدى الغير من ديون وأموال منقولة، غير خاضع للتمييز.

المادة الثالثة بعد المائتين:

يكون طلب الحجز بورقة تبلغ بوساطة المحكمة إلى المحجوز لديه تشتمل على صورة الحكم الذي يطلب الحجز بموجبه وبيان المبلغ المحجوز من أجله ونهي المحجوز لديه عن الوفاء بما في يده إلى المحجوز عليه.

1/203 إذا كان المحجوز لديه خارج المملكة ولم يكن له من يمثله داخل المملكة فيتم تبليغه وفق المادتين (20، 22).

2/203 إذا أقام المحجوز عليه دعوى على المحجوز لديه بطلب تسليم ما في حيازته له، فعليه الامتناع عن الوفاء حتى صدور حكم نهائي بهذه الدعوى.

3/203 إذا قام المحجوز لديه بالوفاء للمحجوز عليه بعد إعلانه بالحجز فإن للحاجز الحق بمطالبة المحجوز لديه بالوفاء له، وللمحجوز لديه حق الرجوع على المحجوز عليه.

المادة الرابعة بعد المائتين:

يجب على المحجوز لديه أن يقرر عما في ذمته لدى إدارة المحكمة خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه بالحجز، وأن يذكر في التقرير مقدار الدين وسببه وأسباب انقضائه إن كان قد انقضى، ويبين جميع الحجوز الموقعة تحت يده، وإذا كان المحجوز أعياناً منقولة وجب عليه أن يرفق بالتقرير بياناً مفصلاً لها، ويودع لدى المحكمة المستندات المؤيدة لتقريره أو صوراً منها. وعلى المحكمة تسليم الحاجز نسخة رسمية من تقرير المحجوز لديه مصدقة منها.

1/204 تبدأ مدة العشرة أيام المنصوص عليها في هذه المادة من اليوم التالي لتبليغ المحجوز لديه.

2/204 للمحجوز لديه أن يحسم مما في ذمته قدر ما أنفقه من المصاريف على الأموال المحجوزة لديه بعد تقديرها من القاضي المشرف على قسم الحجز والتنفيذ.

3/204 إذا كان المحجوز تحت يد إحدى الدوائر الحكومية أو الهيئات أو الشركات أو المؤسسات أو البنوك وجب عليها أن تعد محضراً بالمحجوز، وتبعثه إلى المحكمة.

4/204 يعفى المحجوز لديه من التقرير في الأحوال الآتية:

أ - إذا أودع في صندوق المحكمة مبلغاً مساوياً للدين المحجوز من أجله.

ب - إذا أودع في صندوق المحكمة مبلغاً يعادل قيمة ما يراد حجزه لديه بعد تقديره من القاضي المشرف على الحجز والتنفيذ.

ج - إذا قام المحجوز لديه بوفاء دين الحاجز بناء على طلب المحجوز عليه.

د - إذا قام المحجوز لديه من تلقاء نفسه بإيداع ما بذمته إلى صندوق المحكمة.

5/204 يحفظ أصل تقرير المحجوز لديه ومرافقاته مع أوراق الدعوى.

المادة الخامسة بعد المائتين:

يجب على المحجوز لديه بعد عشرة أيام من تاريخ تقريره وبعد حلول الدين أو استقراره بوقوع الشرط أن يدفع إلى صندوق المحكمة المبلغ الذي أقر به أو ما يفي منه بحق الحاجز.

1/205 الدفع يكون بشيك مصرفي محجوز القيمة باسم رئيس المحكمة.

المادة السادسة بعد المائتين:

إذا امتنع المحجوز لديه عن التقرير عما في ذمته، أو قرر غير الحقيقة، أو أخفى المستندات الواجب إيداعها لتأييد التقرير، جاز الحكم عليه للدائن الحاجز بالمبلغ المحجوز من أجله وذلك في حدود ما يثبت لديه من دين أو منقول للمدين.

1/206 إذا امتنع المحجوز لديه عن التقرير عما في ذمته أو قرر غير الحقيقة أو أخفى المستندات الواجب إيداعها فللدائن الحاجز إقامة الدعوى عليه ومطالبته بالمبلغ المحجوز من أجله.

2/206 إذا قرر المحجوز لديه غير الحقيقة أو امتنع عن التقرير عما في ذمته أو أخفى المستندات الواجب إيداعها لتأييد التقرير ولحق الحاجز من ذلك ضرر فله مطالبته بالتعويض عما لحقه.

المادة السابعة بعد المائتين:

إذا قرر المحجوز لديه عما في ذمته تقريراً صحيحاً وامتنع عن الإيداع طبقاً لما تقضي به المادة السادسة بعد المائتين كان للحاجز أن يطلب التنفيذ على أموال المحجوز لديه بموجب الحكم القابل للتنفيذ مرفقاً به صورة رسمية من تقرير المحجوز لديه، وإذا كان الحجز على أعيان منقولة بيعت بالإجراءات المقررة لبيع المنقول المحجوز لدى المدين دون حاجة إلى حجز جديد.

1/207 الأحكام القابلة للتنفيذ هي الواردة في المادتين (197 - 198).

2/207 طلب التنفيذ على أموال المحجوز لديه يقدم إلى رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ المشرف على قسم الحجز والتنفيذ إن كانت تحت ولايته وإلا قدم إلى محكمة البلد التي فيها الأموال.

– الحجز التحفظي

المادة الثامنة بعد المائتين:

للدائن أن يطلب إيقاع الحجز التحفظي على منقولات مدينه إذا لم يكن للمدين محل إقامة ثابت في المملكة أو خشي الدائن لأسباب مقبولة اختفاء أو تهريب أمواله.

1/208 لا يلزم لاتخاذ إجراءات الحجز التحفظي أن يكون بيد الحاجز حكم قضائي.

2/208 إذا كان المتنازع فيه عقاراً وقد أقيمت فيه الدعوى فللقاضي بناء على طلب الخصم أن يأمر بوقف نقل الملكية وما في حكمها حتى تنتهي الدعوى إذا ظهر له ما يبرر ذلك.

المادة التاسعة بعد المائتين:

لمؤجر العقار أن يطلب إيقاع الحجز التحفظي على المنقولات أو الثمار الموجودة بالعين المؤجرة ضماناً للأجور المستحقة.

المادة العاشرة بعد المائتين:

لمن يدعي ملك المنقول أن يطلب إيقاع الحجز التحفظي عند من يحوزه متى كان هنالك دلائل واضحة تؤيد ادعاءه.

المادة الحادية عشرة بعد المائتين:

للدائن بدين مستقر حال الأداء ولو لم يكن بيده حكم قابل للتنفيذ أن يطلب إيقاع الحجز التحفظي على ما يكون لمدينه لدى الآخرين من الديون ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط وما يكون له من الأعيان المنقولة في يد الغير، وعلى المحجوز لديه خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه بالحجز الإقرار بما في ذمته طبقاً لما نصت عليه المادة الرابعة بعد المائتين، وعليه الإيداع بصندوق المحكمة في خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه بحكم صحة الحجز طبقاً لما نصت عليه المادة الخامسة بعد المائتين.

1/211 يتم إيداع المبالغ بشيك مصرفي محجوز القيمة باسم رئيس المحكمة.

2/211 الحجز التحفظي يشمل الديون والأعيان المنقولة التي للمدين عند الأفراد والشركات والمؤسسات الأهلية والحكومية والبنوك.

3/211 يتم تبليغ المحجوز لديه وفق تعليمات تبليغ الخصوم، على أن يكون التبليغ لشخصه، أو شخص من يمثله.

المادة الثانية عشرة بعد المائتين:

لا يوقع الحجز التحفظي في الأحوال المنصوص عليها في المواد الأربع السابقة إلا بأمر من المحكمة التابع لها محل إقامة المحجوز عليه، وللمحكمة قبل إصدار أمرها أن تجري التحقيق اللازم إذا لم تكفها المستندات المؤيدة لطلب الحجز.

1/212 إذا كان المحجوز عليه ليس لـه محل إقامة ثابت في المملكة فيقدم طلب الحجز إلى المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها محل إقامة المدعي.

المادة الثالثة عشرة بعد المائتين:

إذا كانت الدعوى بالحق مرفوعة أمام المحكمة المختصة فتقدم دعوى الحجز إلى المحكمة نفسها لتتولى البت فيها.

1/213 تحال دعوى الحجز التحفظي إلى ناظر الدعوى الأصلية إن كانت قد رفعت قبل دعوى الحجز وكذا عكسها.

المادة الرابعة عشرة بعد المائتين:

يجب أن يُبلغ المحجوز عليه و المحجوز لديه بالأمر الصادر بالحجز خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ صدوره وإلا عد الحجز ملغى. ويجب على الحاجز خلال العشرة الأيام المشار إليها أن يرفع أمام المحكمة المختصة الدعوى بثبوت الحق وصحة الحجز وإلا عد الحجز ملغى.

1/214 يبلغ المحجوز عليه والمحجوز لديه بالأمر الصادر بالحجز وفقاً لإجراءات التبليغ على أن يكون التبليغ لشخصهما أو شخص من يمثلهما.

2/214 إذا عد الحجز ملغى جاز طلب تجديده بإجراءات مستأنفة، ويكون لدى ناظر الحجز الأول.

المادة الخامسة عشرة بعد المائتين:

يجب على طالب الحجز أن يقدم إلى المحكمة إقراراً خطياً من كفيل غارم صادراً من كاتب العدل يضمن جميع حقوق المحجوز عليه وما يلحقه من ضرر إذا ظهر أن الحاجز غير محق في طلبه.

1/215 ينظر القاضي الذي أصدر أمر الحجز التحفظي دعوى الضرر المشار إليها في المادة.

المادة السادسة عشرة بعد المائتين:

يتبع في الحجز التحفظي على المنقولات الإجراءات المتعلقة بالحجز التنفيذي على المنقولات التي لدى المدين ما عدا البيع.

1/216 إذا حكمت المحكمة بثبوت الحق لطالب الحجز، أصبح الحجز التحفظي حجزاً تنفيذياً يشمل البيع، وتعين إعلان تنفيذه مع صك الحكم إلى المحكوم عليه.

2/216 إذا حكمت المحكمة بصرف النظر عن دعوى بأصل الحق بعد إيقاع الحجز التحفظي، فيعد الحجز التحفظي ملغى، وإن لم ينص عليه في الحكم.

– التنفيذ على أموال المحكوم عليه

المادة السابعة عشرة بعد المائتين:

يجري التنفيذ على أموال المحكوم عليه إذا لم يقم بتسليم المبلغ المحكوم بـه وذلك بتوقيع الحجز على ما يكفي لتنفيذ الحكم من منقولاته وعقاراته، وبيع هذه الأموال إن اقتضى الحال بالمزاد العلني بأمر المحكمة وفقاً لما نص عليه في هذا الفصل، ويحدد القاضي قبل البيع ما تدعو الحاجة إلى تركه للمحجوز عليه من المنقول والعقار.

1/217 لجهة التنفيذ أن تطلب من الدائن عند طلبه التنفيذ إفادتها بما يعلمه من أموال ثابتة أو منقولة للمحكوم عليه للتنفيذ عليها.

2/217 لا يجوز إيقاع الحجز التنفيذي إلا بحكم نهائي مذيل بالصيغة التنفيذية المشار إليها في المادة (197).

3/217 إذا اقتضى الحال بيع الأموال للتنفيذ عليها فيأمر بذلك المشرف على قسم الحجز والتنفيذ وهو رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ.

4/217 يترك للمحجوز عليه ما تدعو الحاجة إلى تركه لـه من منقول وعقار مثل مسكنه ومركبه المعتاد.

5/217 القاضي في هذه المادة هو: رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ.

6/217 إذا أودع المدين المبلغ المحكوم به لدى صندوق المحكمة، أو سلمه لخصمه زال الحجز عن أملاكه.

7/217 يجوز الحجز على مال المدين من راتبٍ أو مخصصاتٍ بعد تقدير الكفاية له من نفقة ونحوها.

8/217 لا يجوز إيقاع الحجز على عقارات المدين، إذا كانت تقع خارج المملكة وفق المادة (24).

المادة الثامنة عشرة بعد المائتين:

يجري التنفيذ بوساطة الجهات الإدارية المنوط بها التنفيذ.

1/218 الجهات الإدارية المنوط بها التنفيذ هم أمراء المناطق ومحافظو المحافظات ورؤساء المراكز.

2/218 حجز أموال المدين أو حجز ما للمدين لدى الغير من الديون والأعيان المنقولة عند الامتناع عن التسليم من اختصاص المحاكم العامة.

3/218 التنفيذ على أموال المحكوم عليه، وما للمدين لدى الغير- من ديون ومنقولات – وعلى أموال المحجوز لديه عند الامتناع عن التسليم من اختصاص المحاكم العامة.

المادة التاسعة عشرة بعد المائتين:

لا يجوز لمن يتولى التنفيذ كسر الأبواب أو فض الأقفال لتوقيع الحجز إلا بحضور مندوب من المحكمة وتوقيعه على المحضر.

1/219 لا يجوز نقل الأشياء المحجوزة من موضعها إلا بإذن من القاضي المشرف على قسم الحجز والتنفيذ في المحكمة.

2/219 إذا تغيب مندوب المحكمة فيعد محضر بذلك دون كسر الأبواب أو فض الأقفال وتعاد الأوراق إلى المحكمة، لإحاطتها وتكليف المندوب بالحضور في الموعد المحدد من قبل لجنة التنفيذ.

المادة العشرون بعد المائتين:

الحجز على منقولات المحكوم عليه يكون بمحضر تبين فيه مفردات الأشياء المحجوزة مع ذكر أوصافها وبيان قيمتها التقريبية، وإذا كانت الأموال المحجوزة تشتمل على حلي أو مجوهرات فلا بد أن يكون تقويمها وذكر أوصافها بوساطة خبير مختص.

1/220 يقوم بإعداد المحضر القائم بالحجز في قسم الحجز والتنفيذ في المحكمة.

2/220 يجب أن يشتمل محضر الحجز على ما يأتي:

أ - رقم صك الحكم، وتاريخه.

ب - مكان إقامة المحجوز عليه ومحل عمله.

ج - مكان الحجز.

د - ذكر مفردات الأشياء المحجوزة وأوصافها وبيان قيمتها التقريبية.

هـ - تحديد يوم البيع وساعته والمكان الذي يجري فيه.

3/220 تسلم صورة من محضر الحجز للمحجوز عليه لشخصه أو وكيله في محل إقامته أو عمله بوساطة المحضر وفق اجراءات التبليغ.

4/220 يكون اختيار الخبير المختص عن طريق القاضي المشرف على قسم الحجز والتنفيذ في المحكمة.

المادة الحادية والعشرون بعد المائتين:

يجب على من يقوم بالحجز عقب إقفال محضر الحجز مباشرة أن يلصق على باب المكان الذي وجدت به الأشياء المحجوزة وفي اللوحة المعدة لذلك بالمحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها المحجوز عليه بياناً موقعاً عليه منه يبين فيه نوع الأشياء المحجوزة ووصفها بالإجمال. ويذكر ذلك في محضر ملحق بمحضر الحجز وتصبح الأشياء محجوزة بمجرد ذكرها في محضر الحجز.

1/221 توضع اللوحة المعدة للإعلانات في مكان ظاهر في المحكمة.

2/221 يتضمن المحضر الملحق بمحضر الحجز ذكر ما قام به الحاجز من إلصاق البيان على باب مكان الحجز وكذا في اللوحة المعدة لذلك بالمحكمة ولا يكون محضر الحجز مكتملاً إلا بالمحضر الملحق.

المادة الثانية والعشرون بعد المائتين:

يطلب من يتولى الحجز من المحجوز عليه تقديم كفيل غارم بعدم التصرف في المحجوزات التي في عهدته،فإن عجز عن تقديم الكفيل جاز للمحكمة إيداع المحجوزات حتى يتم التنفيذ عليها. ولا ينفذ تصرف المحجوز عليه فيما تم الحجز عليه إلا بإذن من المحكمة الواقع في نطاق اختصاصها.

1/222 إذا عجز المحجوز عليه عن تقديم كفيل غارم، فإن أمكن إيداع المحجوزات في محلها وتحريزها لم تنقل، وإلا نقلت إلى مكان آخر مناسب ووضع عليها - عند الاقتضاء – حارس من قبل المحكمة لحفظها في الحالين، حتى يتم التنفيذ عليها.

المادة الثالثة والعشرون بعد المائتين:

البيع بالمزاد العلني في الزمان والمكان المحددين بعد الإعلان عنه إعلاناً كافياً. وعلى المكلف بالتنفيذ أن يكف عن المضي في البيع إذا نتج عنه مبلغ كاف لوفاء الديون المحجوز من أجلها، أو أحضر المحجوز عليه المبلغ الواجب دفعه، أو أحضر كفيلاً غارماً لمدة عشرة أيام على الأكثر.

1/223 لا يجوز إجراء بيع المنقولات إلا وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (224).

2/223 يكون الإعلان عن بيع المنقولات قبل اليوم المحدد لإجرائه لمدة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً، وذلك بلصق الإعلان على مكان المحجوزات، وعلى اللوحة المعدّة للإعلان في المحكمة وبالنشر عند الاقتضاء في جريدة أو أكثر في المنطقة التي بها المنقول، وإذا كانت الأشياء المحجوزة عرضةً للتلف، أو بضائع عرضة لتقلب الأسعار، فللمحكمة أن تأمر بإجراء البيع من ساعة لساعة دون إعلان.

3/223 إذا توفي الدائن بعد الحجز وقبل التنفيذ فيحل الورثة محله في إكمال إجراءات التنفيذ.

المادة الرابعة والعشرون بعد المائتين:

لا يجوز أن يجري البيع إلا بعد إخطار المحجوز عليه وإمهاله مدة عشرة أيام من تاريخ الإخطار، ومع ذلك إذا كانت الأشياء المحجوزة عرضة للتلف أو بضائع عرضة لتقلب الأسعار، فللمحكمة أن تأمر بإجراء البيع من ساعة لساعة بناء على عريضة تقدم من أحد ذوي الشأن.

1/224 المراد بذوي الشأن في هذه المادة هم الدائن والمدين أو ورثتهما والحارس القضائي والمكلف بالتنفيذ و من له مصلحة في وفاء الدين بعد استئذان القاضي المشرف على قسم الحجز والتنفيذ.

2/224 تسليم المدين جزءاً من الدين عند حصول مقدمات التنفيذ لا يمنع من إكمال إجراءات التنفيذ.

المادة الخامسة والعشرون بعد المائتين:

الحجز على عقار المدين يكون بمحضر يبين فيه العقار المحجوز وموقعه وحدوده ومساحته ووثيقة تملكه وثمنه التقديري معروضاً للبيع. كما يجب إبلاغ الجهة التي صدرت منها وثيقة تملك العقار بصورة من المحضر للتأشير على سجل الوثيقة بأن العقار محجوز لوفاء دين محكوم به.

1/225 المحكمة المختصة بإيقاع الحجز على العقار وإعداد محضره هي المحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها.

2/225 إبلاغ الجهة التي صدرت عنها وثيقة تملك العقار بصورة من محضر حجز العقار يكون بخطاب من رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ المشرف على قسم الحجز والتنفيذ.

3/225 ثمن العقار التقديري هنا هو: قيمة العقار حال البيع في نظر أهل الخبرة.

4/225 يقدر الثمن التقديري للعقار أهل الخبرة ويختارهم القاضي المشرف على قسم الحجز والتنفيذ في المحكمة.

المادة السادسة والعشرون بعد المائتين:

تعلن إدارة المحكمة عن بيع العقار قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً، وذلك بلصق إعلانات على باب العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات في المحكمة وبالنشر في جريدة أو أكثر واسعة الانتشار في منطقة العقار.

1/226 إعلان إدارة المحكمة هنا: يكون عن طريق قسم الحجز والتنفيذ بها.

2/226 المحكمة المختصة بالتنفيذ على العقار هي المحكمة التي يقع العقار في نطاقها اختصاصها.

المادة السابعة والعشرون بعد المائتين:

يتولى المكلف بالتنفيذ في اليوم المعين للبيع إجراء مزايدة. وتبدأ المزايدة في جلسة البيع بالمناداة عليه، ويرسى المزاد على من يتقدم بأكبر عرض، ويعد العرض الذي لا يزاد عليه خلال ربع ساعة منهياً للمزايدة. على أنه إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن التقديري يعاد تقديره ثم تعاد المزايدة عليه حتى يبلغ أكبر عرض الثمن التقديري.

1/227 المكلف بالتنفيذ هنا هو: رئيس اللجنة التي تباشر التنفيذ من قبل قسم الحجز و التنفيذ بالمحكمة أو من ينيبه من أعضاء اللجنة.

2/227 لا يعاد التقدير والمزايدة أكثر من ثلاث مرات، وفي المرة الثالثة يباع بأكبر عرض في المزايدة، ويعاد الإعلان للمرة الثانية والثالثة وفق المادة (225) على ألا تزيد مدة الإعلان عن خمسة عشر يوماً.

المادة الثامنة والعشرون بعد المائتين:

يجب على من يرسو عليه مزاد العقار المحجوز عليه أن يودع حال انقضاء جلسة البيع عشر الثمن الذي رسى به المزاد والمصروفات، وأن يودع باقي في الثمن خزانة المحكمة خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ البيع عليه أو يقدم به شيكاً مقبول الدفع من مصرف معتبر.

1/228 إذا رسا المزاد على أحد الحاضرين، أعلن عن ذلك وسجل اسمه في المحضر، وأخذ توقيعه، وتوقيع شاهدين عليه.

2/228 نفقات الحراسة والخبراء والملصقات والنشر من المصروفات، وتستوفى من ثمن المبيع، ويسلمها المشتري عند رسو المزاد، مع عشر الثمن.

المادة التاسعة والعشرون بعد المائتين:

إذا تخلف من رسى عليه المزاد عن الوفاء بالثمن في الموعد المحدد يعاد البيع على مسئوليته. وتحصل المزايدة الجديدة ويقع البيع طبقاً للأحكام السابقة، ويلزم المشتري المتخلف بما ينقص من ثمن العقار ومصروفات المزايدة وما يزيد فهو له.

1/229 تشمل هذه المادة المشتري الذي لم يدفع عشر الثمن عند رسو المزاد عليه.

2/229 للمشتري الحق في إيقاف المزايدة الجديدة بعد وفائه بالثمن المتبقي عليه.

– توقيف المدين

المادة الثلاثون بعد المائتين:

إذا امتنع المحكوم عليه من تنفيذ الحكم الصادر ضده لغير عذر الإعسار ولم يمكن التنفيذ على أمواله جاز للمحكوم لـه طلب توقيف المحكوم عليه بموجب عريضة يرفعها إلى الحاكم الإداري المختص، وعلى الحاكم أن يأمر بوقف الممتنع لمدة لا تزيد عن عشرة أيام، وإذا أصر المحكوم عليه على الامتناع عن التنفيذ بعد تلك المدة فيحال إلى المحكمة التي يقيم المحكوم عليه في نطاق اختصاصها للنظر في استمرار توقيفه أو إطلاق سراحه على ضوء النصوص الشرعية.

1/230 يكون الأمر باستمرار توقيف المحكوم عليه الممتنع عن الوفاء لغير عذر الإعسار بخطاب من القاضي الذي يقيم المحكوم عليه في نطاق اختصاصه، يذكر فيه استمرار توقيف المدين ما لم ينفذ الحكم أو يدعي الإعسار فيحال إلى المحكمة.

المادة الحادية والثلاثون بعد المائتين:

متى كان الامتناع عن تنفيذ الحكم بحجة الإعسار فيحال المحكوم عليه إلى المحكمة التي أصدرت الحكم للتحقق من إعساره أو عدمه.

1/231 النظر في الإعسار من اختصاص المحاكم الشرعية، مهما كان مصدر ثبوت الحق.

2/231 المحكمة التي نظرت الدعوى بأصل الحق هي التي تنظر دعوى الإعسار، ما لم يكن مدعي الإعسار سجيناً أو موقوفاً في بلد آخر. فينظر إعساره في محكمة البلد التي هو سجين أو موقوف فيها.

3/231 إذا صدر على المدين أكثر من حكم بعضها من المحكمة الجزئية وبعضها من المحكمة العامة فيكون نظر دعوى الإعسار في المحكمة العامة.

4/231 إذا كان مصدر صك الحكم بالدين على رأس العمل في المحكمة فتحال له دعوى الإعسار.

5/231 إذا لم يكن مصدر صك الحكم بالدين على رأس العمل في المحكمة فتحال دعوى الإعسار إلى خلفه، وتحسب له إحالة.

6/231 إذا تعددت الأحكام من قضاة المحكمة الواحدة فتحال دعوى الإعسار إلى من أصدر الحكم الأول، فإن لم يكن على رأس العمل فتحال للثاني وهكذا.

7/231 المطالبون بغرامات أو ديون للدولة لا يحالون للنظر في إعسارهم إلا بعد الاستئذان من المقام السامي.

8/231 النظر في الإعسار يكون في مواجهة الغرماء أو بعضهم.

9/231 كل دعوى إعسار يترتب على إثباتها تضمين بيت المال فلا بد لسماعها من استئذان المقام السامي، وحضور ممثل عن بيت المال.

10/231 إذا أثبت القاضي إعسار المدين فلا يسلم له الصك، ويرفق بالمعاملة.

11/231 للقاضي الأمر بسجن المدين عند الاقتضاء استظهاراً لحاله وبحثًا عن أمواله.

12/231 تقوم الجهات الإدارية المعنية بالتحري عن أموال المدين قبل النظر في دعوى الإعسار.

المادة الثانية والثلاثون بعد المائتين:

إذا أدى المحكوم عليه بالتوقيف ما حكم به أو أحضر كفيلاً غارماً أطلق سراحه، وفي كل الأحوال فمتى ظهر لـه مال فإطلاق سراحه لا يمنع من تنفيذ الحكم بطريق الحجز على أمواله بالطرق الاعتيادية.

1/232 الكفيل الغارم يلزمه تسديد الدين المحكوم به حالاً ما لم يمهله الدائن.

2/232 دعوى إثبات ملاءة(1) المدين، المثبت إعساره من اختصاص القاضي مثبت الإعسار إن كان على رأس العمل في المحكمة، ما لم يكن المثبت إعساره خارج ولاية القاضي فتسمع الدعوى في مقر إقامته.

3/232 يكتب لوزارة العدل للإفادة عن أموال مدعي الإعسار في الحالات الآتية:

أ - إذا كانت الديون حقوقاً للدولة.

ب - إذا أرشد الدائن إلى أموال مدينه وحدد مكان العقار وموقعه بالمدينة.

ج - إذا ظهر للمحكمة أو لجهة التنفيذ أن للمدين أموالاً عقارية وتم تحديد مكانها والمدين يحاول إخفاءها.

4/232 المقصود بالطرق الاعتيادية في حجز أموال المدين ما ذكر في المواد (217 - 229).

---

(1) القدرة المالية.

القضاء المستعجل

المادة الثالثة والثلاثون بعد المائتين:

تحكم المحكمة المختصة بنظر الموضوع بصفة مؤقتة في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت والمتعلقة بالمنازعة نفسها، ولا يؤثر هذا الحكم على موضوع الدعوى سواء رفع طلب الحكم بالإجراء المؤقت مباشرة أو تبعاً للدعوى الأصلية.

1/233 رفع الدعوى المستعجلة إذا كان قبل إقامة الدعوى الأصلية يكون بصحيفة، وفق المادة (39).

2/233 يجوز رفع الطلب المستعجل مع الدعوى الأصلية بصحيفة واحدة. كما يجوز إبداؤه طلباً عارضاً من الخصوم أثناء نظر الدعوى، أو يقدم مشافهة في الجلسة بحضور الخصم.

3/233 تضبط الدعاوى المستعجلة بعدد مستقل إذا رفعت قبل الدعوى الأصلية أما إذا رفعت معها أو أثناءها فتضبط معها.

4/233 الأحكام الصادرة في المسائل المستعجلة خاضعة لتعليمات التمييز ويجوز الاعتراض عليها وفق المادة (175).

5/233 على القاضي في المسائل المستعجلة تضمين حكمه الأمر بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدونها حسب تقديره، ويلزم الجهات التنفيذية تنفيذ الحكم ولو بالقوة الجبرية وفق المادتين (198 ـ 199).

المادة الرابعة والثلاثون بعد المائتين:

تشمل الدعاوى المستعجلة ما يلي:

أ - دعوى المعاينة لإثبات الحال.

ب - دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها.

ج - دعوى المنع من السفر.

د - دعوى وقف الأعمال الجديدة.

د - دعوى طلب الحراسة.

و - الدعوى المتعلقة بأجرة الأجير اليومية.

ز - الدعاوى الأخرى التي يعطيها النظام صفة الاستعجال.

1/234 دعوى المعاينة لإثبات الحالة هي: أن يتقدم صاحب مصلحة للمحكمة المختصة بدعوى مستعجلة لإثبات معالم واقعة يحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء مستقبلاً وتتم المعاينة وإثبات الحالة وفق المواد (112 - 116).

2/234 يقصد بالدعوى المتعلقة بأجرة الأجير اليومية إذا كان المدعي يطالب بتسليمه أجرته اليومية، ولا يدخل في هذا المطالبة بالأجرة عن عقار أو عمل أجر شهري، وفق المادة (31).

3/234 لا تقبل دعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى استردادها في المنقولات بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ علم المدعي بالاعتداء، فإن مضت هذه المدة كان له أن يتقدم بدعوى غير مستعجلة في الموضوع.

4/234 دعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى استردادها المتعلقة بالمنقول إذا رفعت بدعوى مستقلة قبل رفع الدعوى الأصلية في الموضوع تختص بنظرها المحكمة الجزئية وفق المادة (31).

أما إذا رفعت هذه الدعوى مع الدعوى الأصلية، أو بعد رفعها كطلب عارض فتنظرها المحكمة المختصة بنظر الموضوع وفق المادة (233).

المادة الخامسة والثلاثون بعد المائتين:

يكون ميعاد الحضور في الدعاوى المستعجلة أربعاً وعشرين ساعة، ويجوز في حالة الضرورة القصوى نقص هذا الميعاد بأمر من المحكمة.

1/235 مدة الأربع وعشرين ساعة هي المدة الأقل لطلب الخصم وتجوز الزيادة عليها عند الاقتضاء.

2/235 يكون التبليغ بالطرق المعتادة، إلا في حال نقص الميعاد عن أربع وعشرين ساعة، ففي هذه الحال يكون التبليغ لشخص المدعى عليه أو وكيله الشرعي في الدعوى نفسها.

3/235 يرجع في تقدير الضرورة القصوى المجيزة لنقص الميعاد إلى ناظر الدعوى.

4/235 لا يتم إعادة الإعلان مرة أخرى إذا تم صحيحاً بل تنظر المحكمة في الدعوى وتحكم فيها.

5/235 لا يلزم المدعى عليه في الدعاوى المستعجلة إيداع مذكرة بدفاعه وفق المادة (41).

المادة السادسة والثلاثون بعد المائتين:

لكل مدع بحق على آخر أثناء نظر الدعوى أو قبل تقديمها مباشرة أن يقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع دعوى مستعجلة لمنع خصمه من السفر، وعلى القاضي أن يصدر أمراً بالمنع إذا قامت أسباب تدعو إلى الظن أن سفر المدعى عليه أمر متوقع وبأنه يعرض حق المدعي للخطر أويؤخر أداءه ويشترط تقديم المدعي تأميناً يحدده القاضي لتعويض المدعى عليه متى ظهر أن المدعي غير محق في دعواه، ويحكم بالتعويض مع الحكم في الموضوع ويقدر بحسب ما لحق المدعى عليه من أضرار لتأخيره عن السفر.

1/236 إذا صدر أمر القاضي بمنع الخصم من السفر ـ وإن لم يكن بحضوره ـ فتبلغ بذلك الجهة المختصة بخطاب لتنفيذه، ولا يسمح له بالسفر إلا بإذن كتابي من القاضي، وهذا الأمر حكم، يخضع لتعليمات التمييز.

2/236 إذا صدر أمر من القاضي بمنع الخصم من السفر لزمه إحاطة الجهة المختصة بما انتهت إليه القضية.

3/236 إذا كان طلب المنع من السفر لأجل تنفيذ حكم مكتسب للقطعية فيكون من اختصاص الحاكم الإداري.

4/236 التعويض للممنوع من السفر يقدره القاضي بوساطة أهل الخبرة.

5/236 يقدم المدعي التعويض الذي حدده القاضي بشيك مصرفي محجوز القيمة باسم رئيس المحكمة ويودع في صندوق المحكمة.

6/236 إذا صدر أمر بالمنع من السفر والدعوى تتعلق بمبلغ معين فأودعه المدعى عليه لدى المحكمة، أو أحضر كفيلاً غارماً مليئاً ووكل شخصاً بمباشرة الدعوى فيسمح القاضي له بالسفر.

المادة السابعة والثلاثون بعد المائتين:

لكل صاحب حق ظاهر أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لمنع التعرض لحيازته أو لاستردادها، وعلى القاضي أن يصدر أمراً بمنع التعرض أو باسترداد الحيازة إذا اقتنع بمبرراته، ولا يؤثر هذا الأمر على أصل الحق ولا يكون دليلاً عليه، ولمن ينازع في أصل الحق أن يتقدم للقضاء وفق أحكام هذا النظام.

1/237 يراجع في هذه المادة فقرات لوائح المادة (31).

المادة الثامنة والثلاثون بعد المائتين:

يجوز لمن يضار من أعمال تقام بغير حق أن يتقدم للمحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لوقف الأعمال الجديدة، وعلى القاضي أن يصدر أمراً بالمنع إذا اقتنع بمبرراته ولا يؤثر هذا الأمر بالمنع على أصل الحق ولا يكون دليلاً عليه ولمن ينازع فيه أن يتقدم للقضاء وفق أحكام هذا النظام.

1/238 المراد بالأعمال الجديدة: ما شرع المدعى عليه في القيام بها في ملكه ومن شأنها الإضرار بالمدعي.

2/238 يشترط لطلب وقف الأعمال الجديدة أمران:

أ - أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم.

ب - أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه مضرة بالمدعي.

3/238 إذا تمت الأعمال الجديدة قبل وقفها وفيها ضرر على المدعي فلا تكون من القضاء المستعجل بل تكون من باب دعاوى إزالة الضرر وهي غير مستعجلة.

4/238 تُوقف الأعمال الجديدة (الإحداث) في المتنازع فيه من قبل القاضي عند الاقتضاء بدعوى مستعجلة بناء على طلب الخصم

المادة التاسعة والثلاثون بعد المائتين:

ترفع دعوى طلب الحراسة للمحكمة المختصة بنظر الموضوع في المنقول أو العقار الذي يقوم في شأنه نزاع ويكون الحق فيه غير ثابت، وللقاضي أن يأمر بالحراسة إذا كان صاحب المصلحة في المنقول أو العقار قد قدم من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطراً عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزة، ويتكفل الحارس بحفظ المال وبإدارته، ويرده مع غلته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه.

1/239 الحراسة هي: وضع الأموال المتنازع عليها تحت يد أمين يعينه القاضي إن لم يتفق على تعيينه ذوو الشأن.

2/239 للقاضي أن يأمر بالحراسة إذا حصل نزاع في ثابت أو منقول أو فيهما سواء أكان هذا النزاع في الملكية أم على واضع اليد أم على الحيازة أم متعلقًا بإدارة المال واستغلاله، كالنزاع الذي يحصل بين الورثة أو بعضهم في التركة، أو بين الشركاء حول إدارة المال المشاع وكيفية استغلاله.

3/239 ترفع دعوى طلب الحراسة للمحكمة المختصة بنظر الموضوع بصحيفة تقيد وتحال لناظر القضية فإن لم تكن هناك قضية منظورة فتحال حسب الإحالات.

4/239 لأصحاب الشأن أن يطلبوا من المحكمة إقامة حارس وعلى المحكمة أن تستجيب لطلبهم وإن لم يكن هناك خطر عاجل.

5/239 للقاضي عند الاقتضاء – ولو لم يصدر حكم في الموضوع – أن يقيم حارساً بأمر يصدره، ولو لم يطلب ذلك أحد من الخصوم ويخضع لتعليمات التمييز.

6/239 للقاضي الذي أقام الولي أو الناظر، أو لخلفه الأمرُ بالحراسة إذا أساء الولي أو الناظر التصرف في مال القاصر أو الوقف، حتى ينتهي موضوع النظر في الولاية والنظارة من قبله.

المادة الأربعون بعد المائتين:

يكون تعيين الحارس باتفاق ذوي الشأن جميعاً، فإذا لم يتفقوا تولى القاضي تعيينه، ويحدد الحكم الصادر بالحراسة ما على الحارس من التزام وما له من حقوق وسلطة. وإذا سكت الحكم عن ذلك فتطبق الأحكام الواردة في هذا النظام.

1/240 يقر القاضي تعيين الحارس الذي حصل الاتفاق عليه بين أصحاب الشأن.

2/240 إذا قضى الحكم بفرض الحراسة على المال المشاع لوجود خلاف على إدارته ولم يكن هناك خلاف على حصص الشركاء فللقاضي أن يصرح للحارس بتوزيع صافي الغلة على الشركاء كل حسب حصته.

3/240 للخصم أن يتقدم بطلب حراسة قضائية بعد رد طلبه الأول إذا بين أسباباً أخرى.

4/240 للقاضي أن يعهد بالحراسة إلى أكثر من حارس إذا اقتضى الأمر ذلك.

5/240 للخصوم أو بعضهم التقدم بطلب استبدال الحارس إذا ظهر لهم ما يوجب ذلك وعلى القاضي – الذي عينه – أو خلفه، أن ينظر في هذا الطلب.

6/240 إذا توفي الحارس أو استقال وقبلت استقالته فإن الحراسة لا تنتهي ويعين حارس آخر حسب الإجراءات السابقة.

7/240 من الأحكام المشار إليها في هذه المادة ما جاء في المواد (241 - 245).

8/240 إذا ترك الحارس الحراسة من تلقاء نفسه دون موافقة المحكمة، فتعين المحكمة حارساً بدلاً عنه حسب إجراءات تعيين الحارس، ويضمن الحارس التارك للحراسة ما يترتب على تركه للحراسة من أضرار على الأموال المحروسة.

المادة الحادية والأربعون بعد المائتين

يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهود إليه حراستها، وبإدارة ما يحتاج إلى إدارة من هذه الأموال، ويبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد، ولا يجوز لـه بطريق مباشر أو غير مباشر أن يحل محله في أداء مهمته كلها أو بعضها أحد ذوي الشأن دون رضى الآخرين.

1/241 تبدأ التزامات الحارس باستلام المال محل الحراسة ويجب عليه أن يحرر محضراً يجرد فيه الأموال الموضوعة تحت الحراسة وأوصافها وذلك بعد إخطار ذوي الشأن وحضورهم مع مندوب من المحكمة ويوقع الجميع على المحضر فإن امتنع أحد أثبت ذلك في المحضر.

2/241 لا يجوز للحارس أن يتنازل أو يوكل بالحراسة لشخص أخر بدون إذن من القاضي أو اتفاق أصحاب الشأن.

المادة الثانية والأربعون بعد المائتين:

لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضى ذوي الشأن جميعاً أو بترخيص من القاضي.

1/242 الأصل في أعمال الإدارة هو: الحفظ والصيانة، وقبض الأجرة والمخاصمة في ذلك.

المادة الثالثة والأربعون بعد المائتين:

للحارس أن يتقاضى الأجر المحدد له في الحكم ما لم يكن قد تنازل عنه.

1/243 يكون تقدير أجرة الحارس باتفاق ذوي الشأن مع الحارس أو بتقدير القاضي عند الاختلاف.

2/243يتقاضى الحارس أجره المحدد لـه من الغلة التي في يده، وإلا فمن ذوي الشأن، وعند الاختلاف يفصل في ذلك ناظر القضية، أو خلفه.

المادة الرابعة والأربعون بعد المائتين:

يلتزم الحارس باتخاذ دفاتر حساب منظمة، وعلى القاضي إلزامه باتخاذ دفاتر عليها ختم المحكمة عند الاقتضاء، ويلتزم بأن يقدم في الفترات التي يحددها القاضي أو في كل سنة على الأكثر لذوي الشأن حساباً بما تسلمه وبما أنفقه معززاً بما يثبت ذلك من مستندات، وإذا كان الحارس معيناً من قبل المحكمة وجب عليه فوق ذلك أن يودع صورة من هذا الحساب بمكتب إدارتها.

1/244 إذا أنفق الحارس على الأموال المعهود إليه حراستها من ماله الخاص فله الرجوع على ذوي الشأن بدعوى يقيمها لدى المحكمة المختصة إن لم يصدقوه ويبذلوا له ما طلب.

المادة الخامسة والأربعون بعد المائتين:

تنتهي الحراسة باتفاق ذوي الشأن جميعاً أو بحكم القاضي، وعلى الحارس حينئذ أن يبادر إلى رد الشيء المعهود إليه حراسته إلى من يختاره ذوو الشأن أو من يعينه القاضي.

1/245 يجب على الحارس أن يرد الشيء المعهود إليه حراسته في المكان الذي استلمه فيه ما لم يوجد اتفاق أو حكم يقضي بخلاف ذلك.

التسجيل والتوثيق: تسجيل الأوقاف والانهاءات

من المادة السادسة والأربعون بعد المائتين

الى المادة الخمسون بعد المائتين

راجع القسم الثاني الباب الرابع

– الاستحكام

المادة الحادية والخمسون بعد المائتين:

الاستحكام هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت.

1/251 حجة الاستحكام لا تمنع من سماع الدعوى ولو كانت الحجة مكتسبة القطعية.

2/251 المعارضة بعد خروج حجة الاستحكام واكتسابها القطعية تعتبر دعوى مستقلة تقام في بلد المدعى عليه.

3/251 إذا رفعت المعارضة بعد خروج حجة الاستحكام وكان المدعى عليه يسكن في بلد العقار ومصدر

الحجة في المحكمة نفسها فتحال إليه - ولو انتقل إلى مكتب آخر في المحكمة الواحدة - وإن لم يكن في المحكمة فخلفه، وتحسب له إحالة.

4/251 إذا ظهر للقاضي أثناء المرافعة ما يستوجب إعادة النظر في حجة الاستحكام الصادرة من غيره بالإلغاء أو التعديل أو التكميل فإن عليه النظر في ذلك وإنهاءه بالوجه الشرعي ورفع ما يجريه إلى محكمة التمييز، وهي التي تتولى إلغاء الصكوك.

5/251 إذا كان طلب التعديل أو التكميل في أمر لا يؤثر على مساحة الحجة أو الأطوال أو المجاورين فلا يرفع إلى محكمة التمييز ما لم يكن هناك معارض.

6/251 إذا طلب تعديل المساحة بزيادة عما أشتمل عليه صك الاستحكام أو ما تفرع عنه من إفراغ فيطبق بشأنه إجراءات حجة الاستحكام.

7/251 صكوك الاستحكام التي لم تشتمل على أطوال ومساحة تستوفى بإجراءات جديدة وفق تعليمات حجج الاستحكام وتلحق تلك الإجراءات في الضبط وصكوك الاستحكام، أما وثائق التملك وصكوك الخصومة فلا يلحق بها شيء من ذلك.

المادة الثانية والخمسون بعد المائتين:

مع مراعاة قواعد تملك غير السعوديين للعقار لكل من يدعي تملك عقار سواء كان ذلك أرضاً أو بناءً، حق طلب صك استحكام من المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها ذلك العقار.

1/252 يحق لأحد الشركاء في عقار طلب حجة استحكام له ولشركائه ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء سواء أكان الاشتراك عن طريق الإرث أم غيره.

2/252 حجة الاستحكام لا تصدر إلا من المحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها المكاني.

3/252 إذا نقضت حجة الاستحكام وليس في المحكمة سوى القاضي مصدر الحجة، فيندب وزير العدل أحد القضاة لإكمال لازمها.

4/252 تصدر حجة الاستحكام في العقار الموروث باسم الورثة إن أمكن، وإلا صدرت باسم مورثهم. أما العقار الذي انتقل إلى المنهي وشركائه من غير طريق الإرث فتصدر الحجة باسم كافة الشركاء مع إيضاح نصيب كل شريك.

5/252 إذا تغيرت الولاية المكانية على العقار ولزم إكمال صكوك صادرة من المحكمة صاحبة الولاية الأولى فيتم إجراء الآتي:

أ - تقوم المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة التي يقع في نطاق اختصاصها العقار بإكمال ما يلزم إكماله شرعاً ونظاماً للصكوك التي تقدم لها مع مراعاة تطبيق التعليمات المتعلقة بحجج الاستحكام.

ب - يبعث القاضي ما أجراه على صك الاستحكام إلى المحكمة التي أصدرته للتهميش على سجله وضبطه بما ألحق به.

6/252 صكوك حجج الاستحكام الصادرة على عقار خارج ولاية المحكمة المكانية ترفع إلى وزارة العدل لإجراء اللازم نحوها.

7/252 إذا كان البناء مملوكاً بموجب صك استحكام دون الأرض فإن هذا لا يكفي لإثبات تملك الأرض وعلى مدعي ملكية الأرض طلب إثبات تملكه لها، وعلى المحكمة اتخاذ الإجراءات الخاصة بحجج الاستحكام.

8/252 البناء لا يحتاج إلى إثبات إذا كان تابعاً للأرض المملوكة بصك مستكمل للإجراءات، ويكتفى بالإقرار به من البائع والمشتري عند البيع.

9/252 صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل ترفع إلى محكمة التمييز لتقرير ما يلزم بشأنها.

10/252 صور صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل أصلاً تعتبر لاغية ولا حاجة لعرضها على محكمة التمييز.

11/252 صور صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها أو سجلها أو ليس لها ضبط أو سجل تعرض صورة الصك مع صورة ضبطه أو صورة سجله على محكمة التمييز لتقرير ما يلزم بشأنها.

12/252 إذا تعذر مقابلة الصك على سجله ـ وذلك لتلف السجل ـ فيرفع أصل الصك مع صورة ضبطه إلى محكمة التمييز لتقرير ما تراه بشأنه.

13/252 صكوك حجج الاستحكام التي لها ضبط ولا سجل لها، أو لها سجل ولا ضبط لها، يتم رفع صورة من الضبط أو السجل مع الصك إلى محكمة التمييز لتقرير ما تراه بشأنها.

14/252 إذا ورد للقاضي طلب إكمال أو تعديل حجة استحكام لها ضبط و سجل ولم يعثر على المعاملة الأساس فعلى القاضي استيفاء ما يلزم بإجراءات جديدة حسب تعليمات حجج الاستحكام.

المادة الثالثة والخمسون بعد المائتين:

يطلب صك الاستحكام باستدعاء يبين فيه نوع العقار وموقعه ومساحته وحدوده ووثيقة التملك إن وجدت.

1/253 طلب صك الاستحكام يقدم باسم رئيس المحكمة في المحاكم الرئاسية وباسم قاضي المحكمة في المحاكم الأخرى.

2/253 إذا تقدم المنهي بطلب حجة استحكام على أكثر من عقار فيجرى ما يأتي:

أ - إذا كان الطلب مقدماً على عقار أو عقارات منفصلة ولكل قطعة حدود وأطوال مستقلة فلكل عقار طلبٌ وحجة مستقلة تستوفى فيها الإجراءات الشرعية والنظامية.

ب- إذا كانت العقارات متلاصقة بحدود واحدة فتكون بطلب واحد وحجة واحدة.

ج - إذا كان بيد شخص حجة استحكام على عقار له، وكان له عقار آخر ملاصق له ورغب إلحاقه في حجته السابقة، فلا يمكن من ذلك، وله طلب حجة استحكام مستقلة على ذلك الجزء.

3/253 يحال طلب حجة الاستحكام إلى القاضي مباشرة وهو الذي يتولى النظر في إجراءات الحجة حتى إنهائها.

4/253 يبين في طلب حجة الاستحكام ما يأتي:

أ - اسم مالك العقار كاملاً ورقم سجله المدني وتاريخه.

ب - نوع العقار وموقعه وكيف آل إليه ووثيقة التملك إن وجدت.

ج - الحدود والأطوال والمساحة بالمتر.

4/253 يرفق عند الاقتضاء بطلب حجة الاستحكام رفع مساحي شامل صادرٌ عن مكتب مساحي معتمد توضح فيه الحدود والأطوال والمساحة الإجمالية ويربط العقار بمعلم ثابت.

المادة الرابعة والخمسون بعد المائتين:

قبل البدء في تدوين الإنهاء والشروع في إجراءات الإثبات لذلك، على المحكمة أن تكتب إلى كل من البلدية، ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني، وبالنسبة لما هو خارج المدن والقرى يكتب إلى الحرس الوطني، ووزارة الدفاع والطيران، ووزارة المعارف (إدارة الآثار)، ووزارة الزراعة والمياه، ووزارة البترول والثروة المعدنية، ووزارة المواصلات، أو فروع تلك الوزارات والمصالح أو من يقوم مقامها في ذلك، وغيرها من الجهات التي تصدر الأوامر بالكتابة إليها. وذلك للاستفسار عما إذا كان لديها معارضة في الإنهاء وعلى المحكمة كذلك أن تطلب النشر عن طلب الاستحكام في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، وفي حال عدم صدور صحف في المنطقة تطلب النشر في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً فيها. بالإضافة إلى إلصاق صور من المنشور في لوحة الإعلان على باب المحكمة والإمارة أو المحافظة أو المركز.

1/254 يكتب لجميع الجهات التي أصدرت الأوامر؛ بالكتابة إليها كالكهرباء والهيئة الوطنية للحماية الفطرية و غيرهما من الجهات المختصة في كل مكان بحسبه زيادة على ما ذكر في المادة.

2/254 خارج المدن والقرى هو: ما كان خارج النطاق العمراني للمدينة أو القرية المحدد من قبل البلدية.

3/254 إذا كان العقار داخل النطاق العمراني القائم ـ لا المقترح ـ فلا يكتب لوزارة الزراعة والمياه، ولو كان العقار زراعياً.

4/254 إذا ذكرت إحدى الدوائر المعنية في إجابتها أن لدائرة أخرى غير مذكورة اختصاصاً في العقار موضع الإنهاء فيلزم الكتابة لتلك الجهة.

5/254 إذا أجابت إحدى الدوائر بالموافقة على جزء من المساحة وسكتت عن الباقي فتعد معترضة على ما سكتت عنه.

6/254 إذا أجابت إحدى الجهات المعنية بالمعارضة على الحجة، فعلى القاضي أن يحدد موعداً لسماع المعارضة لمدة لا تقل عن شهر، وتبلغ الجهة بخطاب رسمي على أن لا تسمع المعارضة إلا بعد مضي المدة المقررة في المادة (256).

7/254 إذا تبلغت الجهة المعترضة بموعد الجلسة للنظر في الاعتراض، ولم تبعث مندوباً عنها في الوقت المحدد فعلى المحكمة- بعد التحقق من التبليغ-إكمال ما يلزم نحو الحجة، وفي حال إصدار الحجة ترفع إلى محكمة التمييز.

8/254 يلزم تدوين أرقام وتواريخ ومضامين إجابات الدوائر الحكومية، وكذا عدد الجريدة المعلن فيها واسمها وتاريخ الإعلان في ضبط الاستحكام وصكه.

المادة الخامسة والخمسون بعد المائتين:

يجب على المحكمة علاوة على ما ذكر في المادة السابقة إذا طلب منها عمل استحكام للأرض الفضاء أن تكتب بذلك إلى المقام السامي.

1/255 يرفع طلب الاستئذان إلى المقام السامي عن طريق وزارة العدل مع بيان وجهة نظر القاضي حيال طلب المنهي.

المادة السادسة والخمسون بعد المائتين:

إذا مضى ستون يوماً على آخر الإجراءين من إبلاغ الجهات الرسمية المختصة أو النشر حسبما نصت عليه المادتان السابقتان دون معارضة فيجب إكمال إجراء الاستحكام إذا لم يكن ثمة مانع شرعي أو نظامي.

1/256 إذا لم تجب إحدى الجهات بالمعارضة أو عدمها في المدة المحددة في هذه المادة مع التحقق من تبلغها، فعلى القاضي إكمال إجراء الاستحكام ورفع ما يقرره إلى محكمة التمييز.

2/256 على القاضي عدم تدوين الإنهاء أو الشروع في إجراءات الإثبات على الأرض الفضاء، حتى ورود التوجيه من المقام السامي.

3/256 إذا تقدم أحد بالمعارضة من الجهات أو الأفراد أثناء نظر حجة الاستحكام وقبل اكتسابها القطعية فتسمع المعارضة في ضبط الإنهاء ضمن إجراءات الحجة.

المادة السابعة والخمسون بعد المائتين:

يجب على المحكمة أن تتأكد من صحة مساحة العقار وأضلاعه وحدوده، وأن يقف عليه القاضي أو من ينيبه مع مهندس إن لزم الأمر، وبعد استكمال إجراءات الإثبات الشرعي تنظم حجة الاستحكام.

1/257 المتر وأجزاؤه هو: وحدة القياس الخاصة بأطوال الأملاك ومساحاتها الكلية.

2/257 إذا كانت أضلاع المنهي عنه متعرجة فيلزم تحديد الانكسارات والزوايا واتجاهاتها وأطوالها.

3/257 عند وقوف القاضي أو من ينيبه على العقار يعد محضراً يوقعه مع الحاضرين معه، يبين فيه حال العقار من حيث حدوده، وأطواله، ومساحته، وعرض الشوارع المحيطة به، ونوع الإحياء إن وجد، أو أثره، وعدم تداخله مع الأودية والمرافق العامة والغابات والسواحل، ويدون ذلك في حجة الاستحكام.

4/257 للمحكمة عند الاقتضاء الاستعانة بفروع وزارة الزراعة ووزارة الشؤون البلدية والقروية في مسح المواقع السكنية أو الزراعية حسب الاختصاص.

5/257 علاوة على ما ذكر في الفقرة (8) من لائحة المادة (254) يجب أن يشتمل صك حجة الاستحكام على إنهاء المنهي وبيناته وعلى الأطوال والحدود والمساحة الكلية وعرض الشوارع المحيطة بالعقار.

المادة الثامنة والخمسون بعد المائتين:

إذا جرت الخصومة في إحدى المحاكم على عقار ليس له حجة مسجلة فعليها أن تجري معاملة الاستحكام أثناء نظرها القضية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.

1/258 إذا كانت الخصومة على عقار خارج الولاية المكانية للمحكمة وليس عليه حجة استحكام، وحصل فيه نزاع، فتسمع الخصومة ويفصل فيها دون إجراءات الحجة، وينص في الصك على أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ.

2/258 إذا استدعى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع في عقار ليس عليه حجة استحكام فيفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في الصك، على أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك، ولا يقوم مقام حجة الاستحكام، ولا يستند عليه في أي إفراغ.

المادة التاسعة والخمسون بعد المائتين:

لا يجوز إخراج حجج استحكام لأراضي وأبنية منى وبقية المشاعر، وإذا حصلت مرافعة في شيء من ذلك سواء في أصل العقار أو منفعته وأبرز أحد الطرفين مستنداً فعلى المحكمة رفع صورة ضبط المرافعة مع المستند المبرز إلى محكمة التمييز من غير تنظيم صك بما تنتهي به المرافعة.

1/259 يقصد ببقية المشاعر في هذه المادة: مزدلفة وعرفات.

2/259 كل صك يعرض على المحاكم أو كتابات العدل يتضمن تملكاً في أحد المشاعر فلا بد من عرضه على محكمة التمييز.

3/259 ما كان حمى لشيء من المشاعر فلا تخرج عليه حجة استحكام.

4/259 إذا تقدم أحد إلى المحكمة أو كتابة العدل بطلب صورة صك عقار يقع في أحد المشاعر، فتستخرج صورة من سجله مصدقة وترفع إلى محكمة التمييز.

5/259 يرفع ما تنتهي به الخصومة في عقار داخل المشاعر إلى محكمة التمييز سواءً قنع الطرفان، أو لم يقنعا.

6/259 إذا طلبت جهة مختصة إثبات تملك بناء على أرض في أحد المشاعر لتعويض صاحبه عنه فتثبت المحكمة ذلك لمالك البناء في وثيقة تملك مؤقتة، وترسل الوثيقة للجهة المختصة، وعند استلام التعويض يهمش على الوثيقة، أو الصك وسجله إن وجد.

إثبات الوفاة وحصر الورثة

المادة الستون بعد المائتين:

على طالب إثبات الوفاة وحصر الورثة أن يقدم إنهاء بذلك إلى المحكمة المختصة ويكون إنهاؤه مشتملاً على اسم المتوفى، وتاريخ الوفاة ووقتها، ومحل إقامة المتوفى، وشهود الوفاةأو شهادة طبية بها في المناطق التي توجد فيها مراكز طبية، وبالنسبة لحصر الورثة يشتمل على إثبات أسماء الورثة، وأهليتهم، ونوع قرابتهم من المورث، والشهود على ذلك للوفيات التي حدثت بعد نفاذ هذا النظام.

1/260 طلب إثبات الوفاة، وحصر الورثة يقدم باسم رئيس المحكمة في المحاكم الرئاسية، وباسم قاضي المحكمة في المحاكم الأخرى.

2/260 يحال طلب إثبات الوفاة وحصر الإرث إلى القاضي مباشرة وهو الذي يتولى إجراءاته حتى إنهائه.

3/260 يذكر اسم المتوفى كاملاً بما يميزه عن غيره من واقع هويته الشخصية.

4/260 لا يقبل طلب إثبات الوفاة وحصر الورثة إلا من أحد الورثة أو من يقوم مقامه شرعاً.

5/260 إذا استدعى نظر قضيةٍ، إثبات وفاة، أو حصر ورثة، فيكون النظر في ذلك من قبل ناظر القضية سواء أكان في ضبط الدعوى أم في إنهاء مستقل.

المادة الحادية والستون بعد المائتين:

للمحكمة عند الاقتضاء أن تطلب من مقدم الإنهاء نشر طلب إثبات الوفاة وحصر الورثة في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة المتوفى، وفي حال عدم صدور صحف في المنطقة تطلب نشره في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً فيها، كما أن للمحكمة أن تطلب من الحاكم الإداري للمنطقة التي تقع في نطاق اختصاصها التحري عما تقدم به طالب إثبات الوفاة وحصر الورثة ويجب أن تكون الإجابات موقعة ممن يقدمها، ومصدقة من الجهة الإدارية التي قامت بالتحري.

المادة الثانية والستون بعد المائتين:

إذا رأى القاضي أن نتائج التحري غير كافية، فعليه أن يحقق في الموضوع بنفسه، وبعد استكمال الإجراءات عليه إصدار صك بالوفاة إن ثبتت ويحصر فيه الوارثين مع بيان أسمائهم وصفاتهم، وتاريخ ولادتهم طبقاً للأصول الشرعية.

1/262 يستند على الوثائق الرسمية في ذكر تاريخ مواليد القصار من الورثة.

2/262 إذا ورد الاعتراض على طلب إثبات الوفاة أو حصر الورثة قبل إثباته فينظر من قبل ناظر الإنهاء، ضمن إجراءاته.

المادة الثالثة والستون بعد المائتين:

يكون صك إثبات الوفاة وحصر الورثة على الوجه المذكور حجة ما لم يصدر حكم بما يخالفه.

1/263 إذا كان الاعتراض على حصر الإرث بعد صدور الصك فينظر من قبل مصدره - إن كان على رأس العمل في المحكمة نفسها - وإلا فخلفه، وتحسب له إحالة.

2/263 متى صدر حكم بإلغاء أو تعديل صك إثبات وفاة أو حصر ورثة وكان هذا الحكم من غير مصدر الإثبات فيكون هذا الحكم خاضعاً للتمييز، وإن كان من مصدره فيعرض الحكم على من صدر ضده لأخذ قناعته من عدمها.

3/263 متى احتاج صك حصر الورثة إلى تصحيح أو تكميل، فيجريه مصدره إن كان على رأس العمل في المحكمة، وإلا فخلفه، وتحسب له إحالة.

أحكام ختامية

المادة الرابعة والستون بعد المائتين:

يصدر وزير العدل اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الخامسة والستون بعد المائتين:

يلغي هذا النظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية الصادر بالتصديق العالي رقم 109 وتاريخ1372/1/24هـ كما يلغي المواد (52، 66، 82، 83، 85) و (84 فيما يخص القضايا الحقوقية) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي الصادر بالتصديق العالي رقم 109 وتاريخ 1372/1/24هـ، كما يلغي ما يتعارض معه من أحكام.

المادة السادسة والستون بعد المائتين:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره

التعديلات على اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية(1)

صدر قرار معالي وزير العدل الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد بن ابراهيم آل الشيخ بالموافقة على اقتراحات اللجنة المختصة بدراسة اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية والتي شكلت بقرار من معاليه لتتولى دراسة ما يرد من ملحوظات ومقترحات على اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية، حيث قامت اللجنة بإجراء العديد من التعديلات في قرارات اللائحة التنفيذية والمقرة سابقا. وقد شملت الاقتراحات ثلاثة وعشرين موضوعاً على النحو التالي:

أولاً: تعديل الفقرة رقم (4/4) من المادة (661) بحيث تكون كالتالي :

"يقبل الطلب بالاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع من غير حضور الخصم الآخر إذا كان يتعذر حضوره، ومن ذلك: طلب المعاينة لإثبات الحالة كما في المادة (116) من هذا النظام، أو اثبات شهادة يخشى فواتها ."

ثانياً: تعديل الفقرة رقم (11/3) بحيث تكون كالتالي :

"إذا لزم الأمر الكتابة بشأن اجراء او استفسار في موضوع المعاملة فيكون ذلك بخطاب من القاضي، وعليه ان يرفق معه صورة ما يحتاج اليه من اوراق المعاملة ما لم يقتض الأمر ارسال كامل المعاملة ."

ثالثاً: تعديل الفقرة رقم (11/5) بحيث تكون كالتالي :

"اذا رفعت القضية للقاضي او احيلت اليه وهو غير مختص بها فيعيدها الى الجهة المختصة التي رفعتها وفي حال عدم قناعة صاحب العلاقة على اعادة القضية فيلزم الحكم فيها بما يظهر للقاضي، ومعاملة من لم يقنع بتعليمات التمييز ."

رابعاً: تعديل الفقرة رقم (34/10/ه) بحيث تكون كالتالي :

"للزوجة في المسائل الزوجية الخيار في اقامة دعواها في بلدها او بلد الزوج، وعلى القاضي اذا سمع الدعوى في بلد الزوجة استخلاف قاضي بلد الزوج للإجابة عن دعواها، فإذا توجهت الدعوى ألزم الزوج بالحضور الى محل اقامتها للسير فيها فإذا امتنع سمعت غيابياً، وإذا لم تتوجه الدعوى ردها القاضي دون إحضاره، ويسري هذا الحكم على دعاوى الحضانة والزيارة في الأحوال الشخصية ."

خامساً: الغاء الفقرتين رقم (35/1) ورقم (35/2).

سادساً: تعديل الفقرة رقم (35/3) بحيث تكون كالتالي :

"في حال ما اذا تطلب نظر الدعوى الرفع الى المقام السامي فيكون بالكتابة من المحكمة لوزارة العدل بطلب ذلك ."

سابعاً: تعديل الفقرة رقم (38/1) بحيث تكون كالتالي :

"القرية - إذا كانت مركزا او محافظة - وليس بها محكمة تتبع اقرب محكمة إليها في ."......

ثامناً: تعديل الفقرة رقم (39/1) بحيث تكون كالتالي :

"ترفع صحيفة الدعوى بعد توقيعها الى المحكمة المختصة باسم رئيسها في المحاكم الرئاسية او باسم قاضي المحكمة في المحاكم الأخرى وفقاً للنموذج المعتمد ."

تاسعاً: اضافة فقرة برقم (39/14) بحيث تكون كالتالي :

"مع مراعاة الاختصاص المكاني يتم النظر في القضايا الزوجية - الخلع والفسخ والنفقة والحضانة والزيارة ونحوها - لدى قاض واحد وتحسب له احالة بعدد هذه القضايا ."

---

(1) من صحيفة الرياض بتاريخ 1428/7/19هـ.

عاشراً: اضافة فقرة برقم (68/5) بحيث تكون كالتالي :

"اضافة ما ذكر في المادة يلزم تدوين مستند نظر في القاضي للقضية سواءً بذكر رقم الدعوى اليه وقيدها وتاريخ ذلك، او قرار التكليف الصادر من صاحب الصلاحية ."

احدى عشر: اضافة فقرة برقم (90/14) بحيث تكون كالتالي :

"فيما عدا حجج الاستحكام لا تسري احكام التنحية للقاضي على الإنهاءات الا اذا تضمنت خصومة ."

اثنا عشر: اضافة فقرة برقم (82/8) بحيث تكون كالتالي:

"لا تسري أحكام شطب الدعوى ووقفها ونحوها على الإنهاءات الا اذا تضمنت خصومة". الثالث عشر: تعديل الفقرة رقم (98/2) بحيث تكون كالتالي:

يقوم القاضي المستخلف في المحكمة العامة بضبط الاستخلاف في ضبط الانهاء، وفي المحكمة الجزئية في ضبط يخصص لذلك، ويبعث بصورة مصدقة من الضبط الى ناظر القضية، واذا كانت صورة الضبط ستبعث الى خارج المملكة فتطبع.

الرابع عشر: يضاف الى الفقرة رقم (192/4)، وتكون بعد الاضافة كالتالي :

لا يترتب على رفع الالتماس وقف تنفيذ الحكم إلا اذا رأت ذلك محكمة التمييز، وفي حال قبلت محكمة التمييز الالتماس فيعد الحكم موقوفاً بذلك .

الخامس عشر: يضاف الى الفقرة رقم (196/1)، وتكون بعد الاضافة كالتالي :

توضع الصيغة التنفيذية على إعلام الحكم الصادر من المحاكم الخاضعة لهذا النظام .

السادس عشر: تعديل الفقرة رقم (231/11) بحيث تكون كالتالي :

للقاضي الامر - في ضبط القضية - بسجن المدين عند الاقتضاء استظهاراً لحاله، وبحثاً عن امواله، وتحديد مدة كافية لا تزيد عن اربعة اشهر في المدة الواحدة قبل عرض المدين عليه مرة اخرى، ويرجع تحديد عدد مرات سجنه للقاضي، ولا يمنع ذلك من طلبه في أي وقت والنظر في القضية .

السابع عشر: يضاف فقرة جديدة برقم (231/13)، وتكون بعد الاضافة كالتالي :

اذا لم يثبت اعسار المدين فعلى ناظر القضية تحديد مدة كافية لعرضه عليه مرة اخرى، ولا يحول دون ذلك عن طلب المدين النظر في اعساره خلال هذه المدة متى ظهر ما يوجبه .

الثامن عشر: تعديل الفقرة رقم (246/2) بحيث تكون كالتالي :

تسجيل الاراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة سواء أكانت المخططات منحاً أم مملوكة لأشخاص من اختصاص كاتب العدل، أما الاراضي التي لم تخصص مساجد ويراد وقفها فتوثيقها من اختصاص المحاكم .

التاسع عشر: يضاف فقرة لتكون برقم (246/7) وتكون بعد الاضافة كالتالي :

اذا تقدم للمحكمة من يطلب استخراج صك استحكام لوقف أهلي لا ناظر له فللمحكمة تفويضه في ضبط الحجة للمطالبة به .

العشرون: تعديل الفقرة رقم (252/2) بحيث تكون كالتالي :

حجة الاستحكام لا تصدر إلا من المحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها المكاني، وفي حال تغيرت الولاية المكانية وكانت الحجة مضبوطة فتكمل في المحكمة ذات الولاية الاولى .

إحدى وعشرون: تعديل الفقرة رقم (252/14) بحيث تكون كالتالي :

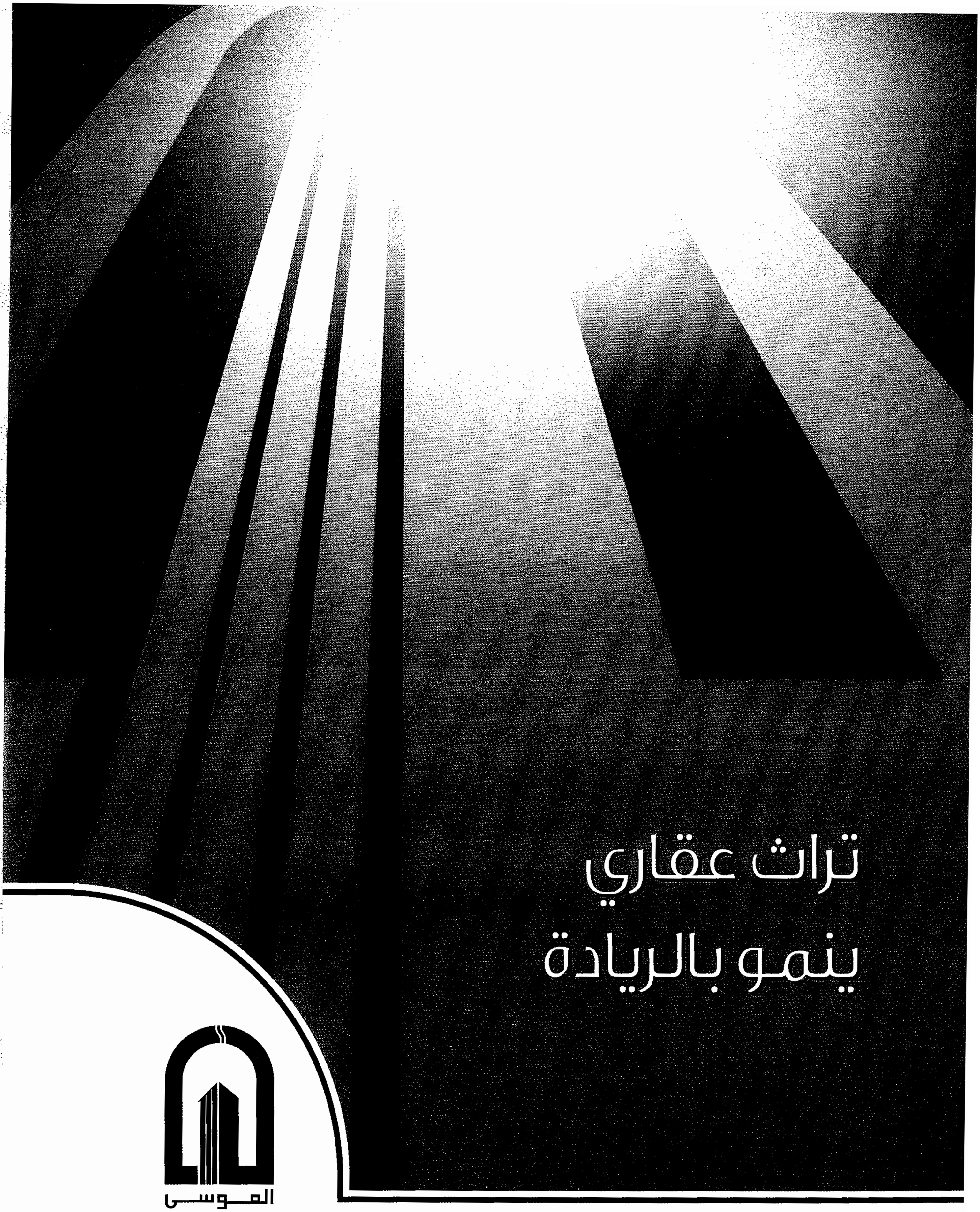
اذا ورد للقاضي طلب اكمال او تعديل حجة استحكام لها ضبط وسجل ولم يعثر على المعاملة الاساس او بعضها، وظهر للقاضي ما يوجب التحقق فعليه رفعها لمحكمة التمييز لتقرير ما تراه .

اثنى وعشرون: يضاف فقرة لتكون برقم (252/15) وتكون بعد الاضافة كالتالي :

اذا ازالت الجهة الحكومية المختصة انقاضاً على ارض بحجة ان تلك الانقاض وضعت بغير حق ولم يكن البناء قديماً فلا يمنع صاحب البناء حجة استحكام إلا بعد اقامة دعوى ضد الجهة وكسبها .

الثالث والعشرون: تعديل الفقرة رقم (254/1) بحيث تكون كالتالي :

يكتب لجميع الجهات التي صدرت الاوامر بالكتابة اليها كالكهرباء والهيئة الوطنية للحماية الفطرية وغيرهما من الجهات المختصة لما هو خارج المدن والقرى.



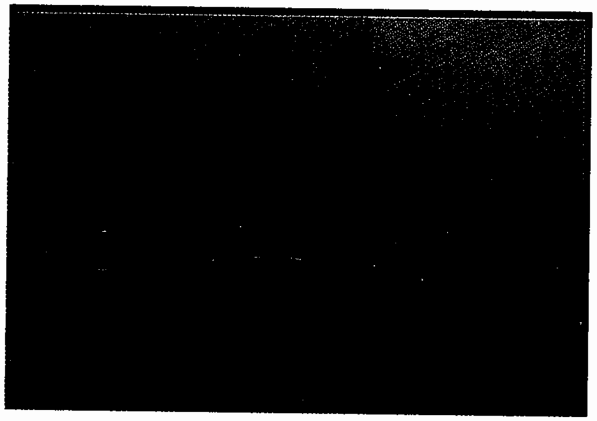
الموسى
ALMOSA

شركة موسى وسلطان أبناء عبدالعزيز الموسى

www.almosa.com.sa

الإدارة العامة ـ الرياض: هاتف: ٤٧٠٧٧٧٧ (٠١) فاكس: ٤٧٠٨٣٧٥ (٠١) ص.ب ٥٢٤٠٤ الرمز البريدي ١١٥٦٣
فرع الصحافة: هاتف: ٤٨٧٤٣٣٤ (٠١) ـ **فرع العزيزية:** هاتف: ٤٣٨٧٢٦٢ (٠١)
أبها: هاتف: ٢٢٨٢٤٤٤ (٠٧) فاكس: ٢٢٥٨١٢١ (٠٧) ص.ب ٢٥٢٣٨ الرمز البريدي ٦١٤٦٦
الخبر: هاتف: ٨٨١٤٠٠٠ (٠٣) فاكس: ٨٩٦٩٤٤٨ (٠٣) ص.ب ٣١٨٧٣ الرمز البريدي ٣١٩٥٢

خيارك للتملك بجوار الحرمين الشريفين

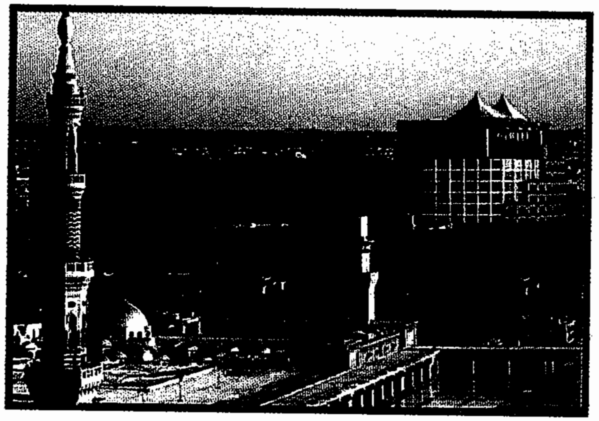


أبراج البيت

مكة

صكوك

زمزم



دار القبلة

المدينة

حقق الحلمين و جاور الحرمين

اتصل الآن

Sales 920001214 المبيعات

المركز الرئيسي :جدة هاتف Tel. +966 2 6575856 فاكس Fax +966 2 6575856

فرع مكة المكرمة هاتف Tel. +966 2 5719597 فاكس Fax +966 2 5718597

جوال +966 5 43400513 / +966 5 41213515 Mobile

فرع المدينة المنورة هاتف Tel. +966 4 8184640 فاكس Fax +966 4 8184533

فرع الرياض هاتف Tel. +966 1 4640183 فاكس Fax +966 1 4629676

القسم النسائي هاتف Tel. +966 1 4625320 فاكس Fax +966 1 4623403

www.ksamas.com info@ksamas.com

وكيل البيع الحصري

Sole Dealer

ماس العالمية السعودية

saudi MAS International

شارع الف
المطار
AIRPORT
الدمام
DAMMAM

القسم الثاني

التشريعات الحضرية والبلدية

الباب الاول:

التخطيط الوطني للمنتجات العقارية

التخطيط على المستوى الإقليمي والوطني

- وحدة تبادل معلومات التخطيط العمراني بدول مجلس التعاون
- نظام المعلومات الإسكانية

الاستراتيجية العمرانية الوطنية

- أهداف الاستراتيجية:

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- عدم البناء في منطقة منى "المشاعر". "إعلان" رسمي بخصوص المباني
- حماية المشاعر المقدسة وتأهيلها
- اراضي مشاريع الاسكان الحكومي
- والزوائد التنظيمية بمشروع تطوير منى مرجعها وزير الشؤون البلدية والقروية
- حماية المواقع والمباني الأثرية
- المحافظة على المعالم التاريخية والمدن والإحياء القديمة
- إزالة الاعتداءات على حرم الطرق البرية
- حدود حماية السكك الحديدية
- حماية الخط الحديدي الحجازي
- منع الحفر في الملكيات العامة بحثاً عن كنوز مزعومة
- التعديات على مخزون المياه الجوفية
- تخصيص أراض المزارع والاستراحات لغرضها وليس للسكن
- أحرام مسارات السيول والمسايل
- تحول مسار الأودية و السيول
- الأودية مرافق عامة لا يجوز التملك فيها
- أسس وقواعد عرض الطريق خارج المدن والقري
- حالة تحديد حرم طريق الطائف جازان
- تحديد أحرام خطوط نقل الغاز والبترول 1000م
- عدم النظر في ادعاء تملك في مسار خطوط البترول
- التعديات في أحرام خطوط الضغط العالي الكهربائي
- بشأن الأراضي الفضاء والاحداثات تحت خطوط الضغط العالي
- بشان مناطق الحدود وعدم المنح او البيع او البناء بالقرب منها
- منع التملك في مناطق الحدود
- أحرام ميادين الرماية والمنشآت العسكرية
- محارم الأملاك
- الأراضي المغمورة لا تعطى لأحد
- حظائر الأسماك جزء من البحر وعليها حق ارتفاق
- بيان حدود حرم البحر داخل المدن وخارجها
- منع اخراج حجج الاستحكام على معسكرات الحرس الوطني

استراتيجية تنمية المناطق

تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- من نظام المناطق
- تحديد مناطق المملكة ومقار أماراتها
- حدود النطاقات العمرانية والمخططات الهيكلية لمدن وهجر المملكة
- اختصاص وزارة الزراعة على الأراضي خارج النطاق العمراني
- مرجعية الأراضي الزراعية خارج حدود المدن والقرى لوزارة الزراعة
- تاكيد مرجعية الأراضي الزراعية مرجعية الأراضي الزراعية خارج حدود المدن والقرى لوزارة الزراعة
- صلاحية وزارة الزراعة بالبت في طلبات حجج الاستحكام على الأراضي الزراعية
- مرجعية الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وانائمها
- اختصاص الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وانائمها
- اختصاص وزارة الدفاع على الأراضي العسكرية خارج النطاق العمراني

قواعد تحديد النطاق العمراني

- أولا: الاصطلاحات
- ثانيا: الضوابط العامة للتنمية
- ثالثا: تنفيذ المرافق والخدمات العامة خارج نطاق كل مرحلة
- رابعا: تعديل حد النطاق العمراني

لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- حدود المناطق والمحافظات
- توزيع الاختصاص والإشراف المكاني للدوائر البلدية
- **تلمس حاجة الدوائر الحكومية في أراضي البلديات**
- شغل الأراضي خارج حدود النطاقات العمرانية. "إعلان" من المالية
- **مهام المحاكم قد تتجاوز الحدود الجغرافية للبلديات**
- الاعتبار لعدم تداخل الولاية القضائية على المناطق
- الالتزام بالاختصاص المكاني للولاية القضائية
- تخطيط الهجر بناءا على مدى توفر الخدمات
- عدم جواز الاستيطان أو إحداث هجر جديدة
- إنشاء هجر جديدة أمر غير وارد
- عدم تسمية الجهات بأسماء القبائل
- منع استحداث الهجر الا ما يوافق الضرورة وملائمة الموقع
- مرجعية وزار الشؤون البلدية والقروية بالعناية بالهجر

- حجج الاستحكام لعموم القبيلة
- حدود الهجر من اختصاص الجهات المعنية بالتخطيط
- طلب بعض أمراء الهجر تحديد هجرهم
- الاقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التملك
- تحديد الهجر وعدم إخراج حجج استحكام عليها
- الحاجة لدراسة الهجر قبل تخطيطها
- منع إيجاد هجر جديدة وصرف النظر عما يرد من طلبات
- مراجعة أهالي القرى و الهجر لكتابات عدل ومحاكم المدن الرئيسة التابعة لها
- منح أراضي البادية بغرض التوطين
- ملكية الأراضي الحكومية داخل حدود المدن والقرى
- تأكيد ملكية الأراضي الحكومية داخل حدود المدن والقرى للبلديات
- يؤخذ برأي الأمارة في تخصيص الأراضي للصالح العام
- الأراضي البيضاء جميعها ملك للبلديات ولا تسمح الدعوى بوضع اليد عليها
- الإجراءات التنفيذية لتسلم البلديات ملكية الأراضي البيضاء
- إعطاء البلديات الأراضي التي – تحتاجها من أراضي أملاك الدولة
- وقف التصرف في الأملاك في حالة نزاع أو تحقيق
- فصل الأراضي الحكومية عن الأملاك الخاصة
- الأولوية للصكوك المفرغة لصالح أملاك الدولة
- صكوك المنشآت العسكرية
- وزارة المالية المكلفة بحفظ صكوك أملاك الدولة
- مدراء المالية مسئولين عن أملاك الدولة بالمناطق النائية
- مرجعية أملاك الدولة في المناطق النائية
- ملكية الرقبة باسم مصلحة أملاك الدولة بينما تخصص المنفعة للجهة المنتفعة
- اختصاص وزارة المالية – مصلحة أملاك الدولة – بتسجيل وتوثيق كافة الأعيان العقارية
- بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر
- مرجعية مصلحة أملاك الدولة في حالة بيع أراضي الاستصلاح الزراعي
- شرط التملك الشرعي لمن يرغب بالتبرع/ الهبة بالأرض
- حالة التبرع بالأرض. تخصيص الانتفاع لجهة معينة مع بقاء ملك العين لمصلحة أملاك الدولة
- حالة التبرع بالأرض لصالح مرفق حكومي

اللوائح الداخلية للجان العامة والمحلية لتنمية وتطوير قرى المملكة

- أولا : اللجان العامة
- طريقة عقد الجلسات والتصويت واتخاذ القرارات
- ثانيا: اللجان المحلية:
- طريقة عقد الجلسات والتصويت واتخاذ القرارات
- ثالثا: مكافآت رؤساء وأعضاء اللجان العامة واللجان المحلية

- رابعا: أحكام عامة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- مسؤولية المحافظة على الأراضي الحكومية تقع على اقرب بلدية أو مجمع قروي
- مسؤولية مراقبي الأراضي والبناء حيال التعديات
- التعديات والاحداثات على الاراضي الزراعية
- إزالة التعديات من سلطة لجنة مراقبة الأراضي
- مراقبة التعديات على حمى الأودية ومجاري السيول
- الجزاءات جراء التعدي على الاراضي الحكومية
- لا يطبق أمر المنح على الأراضي المعتدى عليها بوضع اليد
- التعديات على الأراضي الحكومية
- حالات وضع اليد على أراضي البلديات
- عدم قبول الدعوى في حالة وضع اليد أو المبايعات العادية
- الدعاوى والتعديات على الأراضي البيضاء
- ملكية الأراضي البيضاء والتعدي عليها
- الاعتداءات على الأراضي الحكومية البيضاء المحيطة بالمدن
- الأراضي البيضاء لا يجوز الاعتداء عليها
- إقامة منازل على ارض غير مملوكة
- حالات التعديات على اراضي الحكومة واعادة الاحداث
- التشديد في الرقابة على التعديات والاحداثات على اراضي الحكومة

تحديد الأماكن البعيدة عن العمران

- استئجار الشركات للمباني داخل المدن الرئيسية لغرض السكن والمكاتب

مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي

مشروع نظام الهيئة العليا للإسكان والتنمية العقارية

التخطيط على المستوى الإقليمي والوطني

يعد التخطيط على المستوى الإقليمي(1) مكملا استراتيجيا للتخطيط على المستوى الوطني(2) إذا ما اعتبرنا الوطن الواحد مركز انطلاق الرؤية. ولما كانت المملكة ترتبط باتفاقيات مع دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي فلقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم 72 في 1419/3/26 هـ بتأسيس إدارة معنية لتبادل المعلومات مع دول مجلس التعاون الخليجي أو دولة ترتبط باتفاقيات وعلاقات مماثلة.

244- وحدة تبادل معلومات التخطيط العمراني بدول مجلس التعاون(3)

"تكون وحدة تبادل معلومات التخطيط العمراني بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ضمن مركز الوثائق التخطيطية بوزارة الشئون البلدية والقروية – وكالة الوزارة لتخطيط المدن – وبالامكانات المتاحة والمتوافرة لدية".

245- نظام المعلومات الإسكانية(4)

الاهداف:

- تفعيل دور أجهزة تبادل معلومات الإسكان في دول المجلس تجاه تكوين قواعد معلوماتية موحدة تكون أساسا للتبادل.
- إيجاد آلية سريعة وسهلة للتعاون المشترك بين دول المجلس في مجال تخزين ومعالجة ونقل المعلومات بدقة ووضوح وربطها بالدول الأعضاء.
- تحقيق رؤى واضحة تجاه اقتصاديات أنظمة الإسكان تهدف إلى ترشيد الإنفاق وتوجيهه للوفاء بمتطلبات وأساليب التشغيل الأمثل والفعال.
- إيجاد شبكة للتراسل والتحاور بين المسئولين في دول المجلس للاستغناء عن الوسائل التقليدية في المراسلات. وتحويل كافة البيانات إلى صورة رقمية يسهل الرجوع إليها وتحليلها.
- تبادل الإحصائيات الخاصة بشؤون الإسكان والاستفادة منها في تعميق استقراء الأرقام واستيعاب مدلولاتها ومؤشراتها في معالجة القضايا الكمية والنوعية' والقيام بالبحوث بالدراسات المختلفة.
- الإطلاع على خطط دول المجلس العمرانية الخاصة بوسائل تلبية الاحتياجات الإسكانية.
- تبادل المعلومات حول المواصفات النموذجية للوحدات السكنية ومواصفات الإنشاء ومواد البناء بدول المجلس.
- تبادل المعلومات حول شروط التأهيل والتعاقد والتمويل بين دول المجلس في مجالات التخطيط والتصميم والإنشاء.
- تبادل التقارير الخاصة بتقويم أداء الشركات الاستشارية وتصنيف المقاولين والشركات المصنعة المسئولة عن تنفيذ جميع أنواع عقود الإسكان بدول المجلس
- تحقيق الربط مع المعاهد والجامعات ومراكز البحوث والمعاهد الهندسية والمنظمات الإقليمية والعالمية المختصة بشئون الإسكان.

---

(1) على مستوى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي وهي المملكة العربية السعودية، دولة الكويت، الامارات العربية المتحدة، دولة قطر، مملكة البحرين، سلطنة عمان.

(2) على مستوى جميع مناطق ومحافظات المملكة العربية السعودية.

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 72 في 1419/3/26 هـ.

(4) موقع الاسكان لدول مجلس التعاون علي شبكة الانترنت www.gcchousing.org قواعد المعلومات الإسكانية لدول الخليج العربية هو نظام يضم مجموعة من قواعد البيانات المستخدمة في مجال الإسكان في دول المجلس، يتم عرضها للمستخدم عن طريق موقع على شبكة الإنترنت مما يضمن القدر الأكبر من الدقة في تواصل المعلومات بأسرع وقت ممكن. وفيما يلي قواعد المعلومات التي تم تحميلها على الموقع :

الإستراتيجية العمرانية الوطنية(1)

هي إطار عام لتوجيه التنمية المكانية على كامل رقعة المملكة العربية السعودية وتمثل المستوى الأعلى (الوطني) من عمليات ممارسة التخطيط العمراني والذي يقوم على تكامل المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.

ولقد انطلقت هذه الإستراتيجية من ركائز أساسية لواقع التنمية في المملكة والذي شهد في السنوات الأخيرة زيادة الهجرة السكانية من المدن المتوسطة والصغيرة والقرى إلى المدن الكبيرة وما يصاحب ذلك من سلبيات تعيق استمرارية التنمية كما أنها منهج عملي لتحقيق التوازن في التنمية بين مناطق المملكة ومعالجة التباين الإقليمي بينها.

ولذا فقد أولت الإستراتيجية أهمية كبيرة للحد من الهجرة إلى المدن الكبيرة عن طريق تدعيم المدن المتوسطة والصغيرة ضمن محاور تنموية مدروسة تضمن في نهاية المطاف شمولية التنمية. ولتحقيق ذلك تضمن الإستراتيجية عدد من السياسات العامة التنموية التي تمس جميع القطاعات الاقتصادية والخدمية الفاعلة. ولقد ارتكزت الإستراتيجية في جانبها العلمي على ركائز منها:

1. استخدام مفهوم محاور التنمية المكانية كوسيلة لتحقيق شمولية التنمية على رقعة المملكة.
2. تدعيم المدن المتوسطة والصغيرة وتهيئتها للقيام بدور فاعل في التنمية.
3. تصنيف مراكز النمو إلى وطنية وإقليمية ومحلية بما يتماشى مع ما حققته المملكة من تنمية خلال الثلاثين سنة الماضية تفرض أخذها في الاعتبار وبما يضمن استغلال إمكانيات التنمية المتوفرة والمتوقعة.
4. إعطاء أدوار وظيفية لمراكز النمو بما يتناسب مع إمكانيات ومعوقات التنمية بهذه المراكز.

أهداف الاستراتيجية:

تسعى الإستراتيجية العمرانية الوطنية إلى تحقيق التنمية العمرانية المتوازنة على المدى البعيد بين مناطق المملكة المختلفة وداخل كل منطقة شاملا ذلك التجمعات الحضرية والريفية من خلال:

1. تحقيق التوزيع المتوازن للسكان على رقعة المملكة.
2. العمل على تجنب النتائج السلبية للنمو المتزايد في حجم المدن الكبرى.
3. الاستغلال الأمثل للتجهيزات الأساسية والمرافق العامة القائمة.
4. توجيه وتدعيم التنمية في المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمدن المتوسطة والصغيرة.
5. العمل على تنويع القاعدة الاقتصادية لمختلف المناطق وفقا لإمكانيات وموارد كل منها.
6. تدعيم تجمعات سكانية كمراكز للنمو بهدف تأهيلها للعمل كقنوات لنقل وتنسيق الجهود التنموية لقطاعات الإنتاج والخدمات.
7. تدعيم الأنشطة التي تحقق التكامل بين المناطق الحضرية والريفية.
8. العمل على تحسين النظام الإداري للمراكز التنموية وتحديد نطاق خدماتها.
9. دعم وتطوير المدن الحدودية لما لها من أهمية وطنية.

---

(1) من موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية على شبكة الانترنت.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

246- عدم البناء في منطقة منى "المشاعر". "إعلان" رسمي بخصوص المباني (1)

" تلقينا من أمانة العاصمة الإعلان الأتي: بناءا على الأمر السامي الذي تبلغته أمانة العاصمة تعلن للعموم ان إجراء أي بناء أو أية عمارة في منى ممنوع منعا باتا وان كل من يجرؤ على إجراء أي بناء أو أية عمارة فستقوم الأمانة بهدم ذلك البناء وإزالة تلك العمارة فورا وتقيم على من يجرى ذلك العقوبة الصارمة، كما ان والاحواش والقيع التي أحدثت من غير تصريح من الأمانة فستقوم الأمانة بإزالتها. وأما البنايات القديمة فتبقى على حالها . ولإعلام العموم بذلك جرى إعلانه.

247- حماية المشاعر المقدسة وتأهيلها(2)

وبعد: (تلقينا نسخة من الأمر السامي التعميمي البرقي رقم 9/ب/9109 في 1416/6/28هـ بشأن إخلاء منى من الدوائر الحكومية، والقاضي بالتأكيد على جميع الجهات الحكومية بضرورة الالتزام بعدم إحداث أو إنشاء أو بناء المنشآت في مواقعها أو مراكزها أيا كان نوعه وطرق إنشائه ومواد الإنشاء المستخدمة فيه، وأن ذلك ممنوع منعا باتا سواء كانت المنشآت عبارة عن أسوار أو غرفة متحركة أو ثابتة. الخ. للإطلاع واعتماد موجبه).

248- أراضي مشاريع الإسكان الحكومي والزوائد التنظيمية بمشروع تطوير منى مرجعها وزير الشؤون البلدية والقروية(3)

نشير الى امرنا رقم 7/ب/4066 في 1418/3/20هـ القاضي بالمحافظة على الاراضي المخصصة لمشاريع الإسكان في جميع مناطق المملكة، وعدم المساس بها او التصرف فيها، وابقائها للمشاريع والمرافق والاحتياجات المستقبلية، وافادتنا بما يتخذ من اجراءات بهذا الشأن. كما نشير لامرنا رقم 3/ب/18335 في 1418/12/18هـ بخصوص الزوائد التنظيمية المتبقية من مشروع تطوير منى، وما قضى به الامر من حصر هذه الزوائد وتحديد مواقعها ومساحاتها والمشروع الذي بقيت منه، وعدم اصدار حجج استحكام، او رخص بناء، او تطبيق منح على هذه المواقع الا بعد الرجوع الى الجهات المختصة والمشرفة على تنفيذ المشاريع فيها، واخذ رأيها في ذلك، ومن ثم الرفع لنا بذلك قبل أي تصرف فيها. كما نشير الى كتاب وزير الأشغال العامة والإسكان (سابقا) برقم 3/م ص في 1424/1/19هـ المرفق به بيانات ومخططات الزوائد التنظيمية في مشروع تطوير منى. ونظرا لاهمية هذا الموضوع، وأهمية هذه الاراضي والزوائد التنظيمية، وضرورة المحافظة عليها للمصلحة العامة، وابقائها للمشاريع والاحتياجات والمرافق المستقبلية، لا سيما مع ارتفاع قيمتها وكون بعضها دفعت فيها الدولة مبالغ باهضة. ونظرا لضرورة توحيد الجهة المسؤلة عن هذه الاراضي لهذه الاعتبارات والحيثيات فاننا نوكل لسموكم بصفتكم الشخصية المسؤلية المباشرة في كل ما يتعلق بأراضي الإسكان في مختلف مناطق المملكة، وكذلك الزوائد التنظيمية المتبقية من مشروع تطوير منى. وقد زودنا وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، ووزارة المالية بنسخ من امرنا هذا للاعتماد كل في ما يخصه. فاكملوا ما يلزم بموجبه.

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1187 في 1367/1/22 هـ. ص3.

(2) الأمر السامي التعميمي البرقي رقم 9/ب/9109 في 1416/6/28هـ.والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/835 في 1416/8/23هـ

(3) الامر السامي البرقي رقم خ/ب/20013 في 1424/4/29هـ. الموجه اصلا لوزارة البلديات. والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/2263 في 1424/6/11هـ.

249- حماية المواقع والمباني الأثرية(1)

نظرا لما يتعرض له تراثنا الثقافي والمادي وبخاصة المواقع والمباني الأثرية لخطر الضياع وتشويه معالمها الأصلية أو طمسها وذلك من جراء تنفيذ بعض الشركات المتعاقدة لبعض المشاريع وبالذات في الاماكن النائية وحول المدن حيث تكثر الأطلال الأثرية. وحيث أن نظام الآثار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 1392/6/23هـ بنص في مواده (12، 13، 17) على:

انه يتعين عند وضع مشروعات تخطيط المدن والقرى أو توسيعها أو تجميلها المحافظة على المناطق والمعالم الأثرية فيها. ولا يجوز إقرار مشروعات التخطيط التي يوجد في نطاقها آثار إلا بعد موافقة دائرة الآثار عليها. وعلى ضرورة الحصول على موافقة إدارة الآثار قبل منح تراخيص البناء والترميم في الأماكن القريبة من المواقع الأثرية والأبنية التاريخية. وعلى وجوب مراعاة الوزارات والدوائر واللجان المختصة لحقوق الارتفاق التي تضعها دائرة الآثار عند تنظيم أو تجميل المدن والقرى التي توجد فيها مناطق أثرية أو أبنية تاريخية.

بناء على ما تقضي به المصلحة العامة وحرصا على ألا تقع تلك الشركات المتعاقدة تحت طائلة العقوبات المشددة التي يقضي بها نظام الآثار في (مواده 67، 70، 71 والفقرة ب، ج من 72، والفقرة أ من73). لذا يرجى التنبيه مؤكدا على تلك الشركات بمراعاة عدم التعدي على حرمة المواقع والمباني الأثرية والالتزام بمضمون المرسم وفق ما ورد في نظام الآثار.

250- المحافظة على المعالم التاريخية والمدن والإحياء القديمة (2)

مضمونه: الموافقة على طلب معالي وزير المعرف وإلزام الوزارات والجهات الحكومية المعنية بضرورة المحافظة على المعالم التاريخية والمدن والإحياء القديمة وعدم إزالتها والحرص على تفادي الإضرار بها عند التخطيط.

251- إزالة الاعتداءات على حرم الطرق البرية(3)

اعتماد المحافظة على احرام الخطوط الرئيسية وتكليف المعتدين بازالة اعتداءاتهم عنها بالتعاون مع ادارات الطرق التابعة لوزارة المواصلات وعدم اعطاء فسوحات بناء عليه.

252- حدود حماية السكك الحديدية(4)

تأكيد الالتزام بما رد في الفقرة(أ) من المادة الاولى من نظام حماية السكك الحديدية بإعتبار المائتي متر من مركز خط السكة الحديدية على كلا الجانبين ملكا عاما للدولة وعدم التعرض لها لكونها حرما للسكة.

253- حماية الخط الحديدي الحجازي(5)

وبعد: (تجدون طي هذا صورة من خطاب معالي وزير المواصلات رقم 495 في 1404/3/22هـ بشأن حرم الخط الحديدي الحجازي بمائتي متر من كل جانب نرغب الإطلاع واعتماد موجبه نحو عدم إخراج صكوك حجج استحكام في الأراضي الواقعة في حرم الخط المحدد). انتهى. نص خطاب معاليه المشار إليه:

---

(1) خطاب وزير المعارف ورنيس المجلس الاعلى للآثار رقم 1/337 في 1398/5/24هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 25 في 1401/2/15هـ.

(3) تعميم وزارة البلديات رقم 5/151 في 1398/5/8هـ والتعميم رقم 5/117 في 1399/6/23هـ.

(4) قرار مجلس الوزراء رقم 57 في 1408/3/18هـ المبلغ بالتعميم بوزارة البلديات برقم 12692 في 1408/4/18هـ

(5) خطاب وزير المواصلات رقم 495 في 1404/3/22هـ المعمم بوزارة العدل برقم 75/12/ت في 1404/4/21هـ.

"سبق أن حدد حرم الخط الحديدي الحجازي الذي يمر بأراضي المملكة العربية السعودية بمائتي متر من كل جانب من جانبي الخط وقد نص الاتفاق الموحد لإعادة تسيير الخط الحديدي الحجازي المصدق عليها من حكومات المملكة العربية السعودية والأردن وسوريا على اعتبار الخط بسائر فروعه وتمديداته وحقوقه وأملاكه وامتيازاته وقف إسلامي عام ذو شخصية حقوقية وذمة مالية مستقلة وقد لاحظت الوزارة بعد ذلك أن بعض المواطنين قد قاموا بالاعتداء على حرم الخط بوضع أيديهم على أجزاء من أرضه وأقاموا بعض المباني والمزارع والأسلاك عليه فشكلت الوزارة بناء على موافقة المقام السامي لجنة من مندوبين عن وزارة المواصلات والداخلية والمالية والبلدية، وقامت هذه اللجنة بحصر جميع التعديات الواقعة على حرم الخط ورفعت اللجنة نتيجة عملها إلى الوزارة فجرى دراسة هذه التعديات من قبل مجلس الوزراء الموقر بناء على خطاب الوزارة رقم 400 في 1394/2/19هـ فأصدر المجلس قراره رقم 1212 وتاريخ 1395/9/4هـ بمعالجة هذه التعديات إذ نص على ما يأتي:

1. يؤجل النظر في تحديد حرم الخط الحديدي الحجازي وذلك حتى تجتمع الهيئة العليا للخط الحديدي الحجازي وتقرر ما يتفق عليه من تحديد الحرم المشار إليه وفي ضوء ذلك يتم النظر في تحديد الحرم المذكور.

2. تقر الأوضاع القائمة فيما وراء حدود خمسة أمتار من كل من جانبي الخط بالنسبة للأراضي المحياة فعلاً بالبناء أو الغرس سواء كان التملك المدعى فيها يستند إلى وضع اليد أو انتقال الملكية بموجب صكوك شرعية على أن لا تعتبر التملك إلا بالنسبة للجزء الذي سبق إحياؤه فعلاً ويقصد بالإحياء إقامة بناء أو غراس أو زرع يتم سقيه بالعمل بصفة دورية ولا يعتبر من قبيل الإحياء تحديد الأرض بأسلاك شائكة أو تحجيرها أو إقامة بيت من أعواد غير الثابتة كالخيام والخشب والزنك ويفوض وزير المواصلات لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ ما ذكر.

3. ترفض أي دعوى بالملكية من الغير لأراضٍ داخلية في حدود الخمسة الأمتار المذكورة

4. ترفع يد واضعي اليد على الأراضي غير المحياة ولو كانت واقعة فيما وراء مسافة خمسة أمتار وذلك حتى مسافة مائتي متر من كل جانب.

5. تطبق الفقرات السابقة سواء كانت واقعة وضع اليد أو الإحياء حدثت قبل أو بعد تاريخ نظام حماية خطوط السكك الحديدية بالمملكة.

وبناء على القرار المشار إليه شكلت الوزارة بموجب خطابها رقم 2010 وتاريخ 1395/10/13هـ لجنة من مندوبين عن وزارات المواصلات والداخلية والشئون البلدية والقروية والمالية لتنفيذ القرار فبدأت اللجنة أعمالها اعتباراً من 1396/3/15هـ واتخذت اللازم نحو رفع يد الأشخاص عن الأراضي الداخلة في حدود خمسة أمتار من كل جانب من جانبي الخط في كل المدن والقرى التي يمر بها الخط في المملكة حتى الحدود الأردنية وإزالة ما يوجد على هذه المسافة من مبان أو غراس أو زرع وكذلك اتخذت اللازم نحو رفع يد واضعي اليد على الأراضي غير المحياة الواقعة فيما وراء مسافة خمسة أمتار المذكورة حتى مسافة مائتي متر من كل جانب من جانبي الخط وعملت اللجنة المحاضر والمخططات الخاصة بكل مدينة وقرية يمر بها الخط بينت فيها بالتفصيل الأملاك المطلوب رفع اليد عنها والأراضي البيضاء غير المملوكة وزودت اللجنة كل إمارة من الإمارات التي يمر بمنطقتها الخط كل حسب اختصاصها بصورة من محضر أعمالها للمحافظة على الأراضي التي تم رفع اليد عنها،إلا أن الوزارة قد لاحظت في الآونة الأخيرة أن بعض المواطنين قاموا بالتعدي من جديد على هذه الأراضي ويتقدمون إلى المحاكم الشرعية بطلب إخراج حجج استحكام عليها بدعوى أنهم قاموا بإحيائها في حين أن هذه الأراضي تعتبر وفقاً لأحكام الاتفاق الموحد وقفاً إسلامياً لا يجوز تملكها عن طريق وضع اليد فضلاً عن ذلك فإن هذا التصرف يتعارض مع قرار مجلس الوزراء السالف الذكر. لذا نرجو التعميم على جميع المحاكم الشرعية المختصة بعدم إخراج حجج استحكام على الأراضي الواقعة في مسافة مائتي متر من كل جانب من جانبي الخط الحديدي الحجازي والموضحة في المخططات الموجودة بإدارة الطرق بالمدينة المنورة وإفادتنا. وتقبلوا تحياتي،،،، وزير المواصلات.

من نظام المحافظة على مصادر المياه(*).

المادة 1:

..... تعتبر مصادر المياه ملكا عاما يتم الانتفاع بها طبقا لاحكام هذا النظام والانظمة الاخرى.

المادة 2:

المحافظة على مصادر المياه وطرق الانتفاع بها من اختصاص وزارة الزراعة والمياه...

(*) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/34 في 1400/8/24هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 140 في 1400/7/19هـ.نشر بجريدة ام القرى العدد 2832 تاريخ 1400/9/20هـ)

254- منع الحفر في الملكيات العامة بحثاً عن كنوز مزعومة(1)

إشارة لخطاب صاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس الوزراء وزير الدفاع والطيران والمفتش العام رئيس مجلس إدارة الهيئة العليا للسياحة رقم 1/2516 في 1425/5/12هـ بشأن الحفر في الملكيات العامة بحثا عن كنوز مزعومة المتضمن أنه انتشر في الآونة الأخيرة ظاهرة الحفر في الملكيات العامة وهذه الحفريات مرتبطة بتصورات وهمية

---

(1) تعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية رقم 4/44182/وف في1425/7/13هـ.

بحثاً عن كنوز مزعومة ، ومن ذلك ما حصل في حي الفواز بمدينة الرياض وما أثير حوله في وسائل الإعلام وحيث ان هناك العديد من المواقع الأثرية التي لم تستكشف بعد ومواقع تعدين لم تستغل، ومواقع طبيعية هامة، قد تؤدي هذه الحفريات إلى تدميرها وفقدان الفائدة الاقتصادية والأثرية والتاريخية والبيئية منها. فضلاً عن إثارة البلبلة في أوساط المجتمع وتشجيع ضعاف النفوس على الاستمرار في مثل هذه الأعمال. ورغبة سموه اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع هذه الظاهرة والتعميم على البلديات بذلك.

آمل الإطلاع والإيعاز لمن يلزم باتخاذ الإجراءات المناسبة لمنع هذه الظاهرة وإبلاغ الجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم للعمل بموجبه.

255- التعديات على مخزون المياه الجوفية(1)

وبعد: (وردنا نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي ولي العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء رقم 16005 في 1397/7/6هـ ونصه بعد المقدمة:

"انفاذا للأمر الملكي الكريم رقم 4/2519 وتاريخ 1397/7/4هـ نرغب إليكم والجهات المختصة والتأكيد عليهم بعدم الإحداث أو التعويض أو منح الأراضي في المنطقة التي يحدها من الغرب طريق سدير ومن الشرق العرمة المطلة على بويب والطوقي والخفس متجهة إلى الخناصر إلى ما بعد التنهات ومن الجنوب نهاية فيضة الجنادرية ومن الشمال إلى ما بعد التنهات واحرصوا على إنفاذ ذلك بدقة لأن تقرير الخبراء يؤكد بأن أي حفر يجري في هذه المنطقة يؤثر تأثيرا مباشرا على مصادر مياه(2) مدينة الرياض، وقد أعطينا نسخا من كتابنا هذا لكل من سمو وزير الداخلية ومعالي وزير الزراعة والمياه ومعالي وزير العدل للإحاطة واعتماد موجبه كل فيما يخصه." للإطلاع واعتماد موجبه وإبلاغه لمن يلزم.) انتهى.

256- تخصيص أراض المزارع والاستراحات لغرضها وليس للسكن(3)

وبعد: (إلحاقاً لتعميمنا رقم 12/99/ت في 1397/7/30هـ المبني على خطاب صاحب السمو الملكي ولي العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء رقم 16005 في 1397/7/6هـ والمبني على الأمر الملكي الكريم رقم 4/2519 في 1397/7/4هـ المتضمن التأكيد بعدم الإحداث أو التعرض أو منح الأراضي في المنطقة التي يحدها من الغرب طريق سدير ومن الشرق العرمه المطلة على بويب والطوقي والخفس متجهة إلى الخناصر إلى ما بعد التنهات...الخ. ومن الجنوب نهاية فيضة الجنادرية ومن الشمال إلى ما بعد التنهات. الخ .. تلقينا مؤخرا برقية صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء المعظم رقم 4588 في 1405/4/16هـ بصدد الموضوع، وفيما يلي نصها بعد المقدمة "حيث سبق أن صدر الأمر الملكي رقم 4/2519 في 1397/7/4هـ المبلغ بالأمر رقم 16005 في 1397/7/6هـ القاضي

بعدم الإحداث أو التعرض أو منح الأراضي في المنطقة التي يحدها من الغرب طريق سدير ومن الشرق العرمة المطلة على بويب والطوقي والخفس متجهة إلى ما بعد التنهات ومن الجنوب نهاية فيضة الجنادرية ومن الشمال إلى ما بعد التنهات. وأكد على ذلك أكثر من مرة ولأنه سمح فيما مضى لبعض من أفراد العائلة بإقامة مزارع واستراحات لهم في هذه المنطقة نرغب إليكم التأكيد على الجهات المعنية بالتقيد بما سبق أن صدر وعدم السماح بتحويل هذه المزارع والاستراحات إلى مناطق سكنية. فأكملوا ما يلزم بموجبه" نرغب الإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم).

257- أحرام مسارات السيول والمسابيل(4)

أولا : السيول المحلية :

1. تشكيل لجنة من كل من الأمارة والبلدية وفرع وزارة الزراعة والمياه في المنطقة واثنين من أهل الخبرة لتحديد مجاري الأودية واحرامها داخل المدن والقرى بناء على الأوضاع الراهنة لمواقعها ومساراتها.

---

(1) الأمر الملكي رقم 4/2519 وتاريخ 1397/7/4هـ تعميم وزارة العدل رقم 12/99/ت في 1397/7/20هـ.

(2) تقوم هيئة المساحة الجيولوجية السعودية بهدف تحقيق الامن المائي للمملكة بدراسات جيولوجية متخصصة في المياه (الدراسات الهايدرولوجية) بحثا عن نوعية المياه الجوفية وسلامتها وكميتها واقتراح افضل الطرق للمحافظة عليها.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/91/ت في 1405/5/13هـ.

(4) تعميم وزارة البلديات رقم 8469 في 1407/8/16هـ.

2. تقوم الجهات المعنية لديكم برفع مجاري السيول وإحرامها مساحيا وفقا لما تقرره اللجنة المشار إليها في الفقرة (أ) وبتم تنزيلها على المخطط العام للمدينة أو القرية على إن يتم اعتماد ذلك من قبل وكالة الوزارة لتخطيط المدن.
3. يتم معالجة قضايا التخطيط والبناء في المسايل بموجب تلك المخططات المعتمدة وتتخذ الإجراءات الكفيلة عند البناء فيها حاضرا ومستقبلا وتعالج أوضاع المتضررين وفقا للانظمة المتبعة في ذلك.

ثانيا :السيول الإقليمية :

تتم معالجة السيول الاقليمية بالتنسيق بين كل من هذه الوزارة ووزارة الزراعه والمياه لتحديد الاودية ومجاري السيول التي تهدد المناطق العمرانية ودراسة امكانية تحويل مجاريها وسوف يتم توجيه الجهات المعرضة لسيول اقليمية بما يجب اتخاذه حيال الموضوع بعد التنسيق مع وزارة الزراعة والمياه بهذا الخصوص.

258- تحول مسار الأودية و السيول (1)

وبعد: (إليكم فيما يلي نص خطاب سعادة وكيل وزارة الداخلية رقم 4/2596 في 1389/6/10هـ الموجه أصلا لسعادة وكيل وزارة الزراعة (لشئون المياه) وها هو النص بعد المقدمة:

"نبعث لكم من طيه مذكرة وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 2/6/4587 في 1389/3/27هـ ومشفوعها القرار المتخذ من قبل اللجنة المحلية برابغ برقم 19 في 1388/9/2هـ المتضمن أنه تبين لها بأن مجرى السيل أي الوادي سابقا يقع من الجهة الشرقية وقد ترك مجراه الأساسي واندفع إلى الجهة الغربية وقد أوصت اللجنة المذكورة في قرارها المشار إليه بعمل سد لتحويل السيل إلى مجراه الطبيعي الأساسي وذلك ضمانا لعدم حدوث أضرار لتلك المزارع كلما سال السيل من مجراه الحالي ورغبت الوزارة المذكورة إحالة القرار المنوه عنه إلى وزارة الزراعة وذلك عملا بقرار مجلس الوزراء رقم 454 في 1385/8/19هـ الذي أيد فكرة دراسة الأودية التي ينجم عنها أضرار كهذه ولاتخاذ ما ترونه مناسبا لضمان سلامة مزارع تلك المنطقة كما رغبت الوزارة المذكورة التعميم على جميع اللجان المحلية بملاحظة أمثال ذلك من الأودية التي تسبب أضرارا بالمزارع والمساكن عند هطول الأمطار باستمرار الرفع عنه بقرار مستقل للإمارة المربوطة بها تلك الأودية لاتخاذ اللازم حياله.

لذلك فقد زودت عموم الإمارات بصورة من خطابنا هذا لإبلاغه للجان المحلية لاعتماد ما جاء بمذكرة وزارة المالية المومى إليها من حيث ملاحظة رفع تقارير مستقلة عما تلاحظه على الأودية التي قد تكون سببا في إضرار السيول التي تلحق بالمزارع والمساكن ولكم تحياتنا." نرغب منكم الإحاطة بما جاء فيه وإبلاغه لمندوبيكم في أمثال ذلك والسلام).

259- الأودية مرافق عامة لا يجوز التملك فيها(2)

وبعد: (أشير إلى خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية الموجه لسمو أمير منطقة مكة برقم 722 في 1388/1/16هـ والمعطى لنا صورة منه بشأن النزاع الحاصل بين .... وبين بعض العوازم من أجل إعطاء. أرض القضيبة من طريق وزارة الزراعة. وبما أن الأمر السامي المشار إليه آنف الذكر يقضي:

بأن يكون وادي القضيبة المتنازع عليه بين المذكورين ممنوعا على الطرفين التملك ومن السكن فيه وأن يبقى مرفقا عاما لمصالح المسلمين وأن يكون إقطاع الأماكن التي بمثل الحالة الموضحة خاصا بأمر من جلالة الملك. وإننا إذ نبلغكم مقتضى الأمر نأمل منكم اعتماده ومراعاته بكل دقة).

---

[1] تعميم وزارة العدل رقم 2/87/ت في 71389/7هـ.

[2] تعميم وزارة العدل رقم 3/56/ت في 1388/7/7هـ.

260- أسس وقواعد عرض الطريق خارج المدن والقري(1)

أولا:

يقصد بحرم الطريق العرض الكامل للطريق الإسفلتي ذاته وكتفيه وجانبيه.

ثانيا: في الطرق الرئيسية:

4. يحدد عرض حرم الطريق في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى بستين مترا، أي ثلاثين مترا من محور الطريق الإسفلتي إلى نهاية كل جانب من جانبيه بما في ذلك كتف الطريق في الأراضي غير المملوكة لأحد، وبأربعين مترا في الأراضي المملوكة لإفراد، أي عشرين مترا من محور الطريق الإسفلتي إلى نهاية كل جانب من جانبيه بما في ذلك كتف الطريق هذا بالنسبة للطرق ذات الاتجاه الواحد أما الطرق المزدوجة ذات الاتجاهين فيحدد فيها عرض حرم الطريق بأربعة وثمانين مترا في الأراضي غير المملوكة لأحد، وبأربعة وستين مترا في الأراضي المملوكة، وهذه المساحة شاملة للطريق المسفلت والأكتاف والجوانب والجزيرة التي تتوسط الاتجاهين عادة.
5. يحدد عرض حرم الطريق في المناطق الواقعة داخل المدن والقرى طبقا للمخطط المعتمد من قبل تخطيط المدن فان لم يوجد مخطط معتمد يوضح عرض حرم الطريق فيعرض الأمر على تخطيط المدن لتحديد العرض المذكور.

ثالثا: في الطرق الفرعية (الوصلات للقرى):

1. يحدد عرض حرم الطريق في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى غير المملوكة لأحد بأربعين متر، أي عشرين مترا من محور الطريق الإسفلتي إلى نهاية كل جانب من جانبيه بما في ذلك كتف الطريق الترابي.
2. يقتصر في تحديد حرم الطريق في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى والمملوكة لإفراد على القدر الضروري للطريق على ألا يتجاوز ما يقتطع لكامل الطريق بجانبيه في هذه الحالة ثلاثين مترا.

رابعا:

إذا اقتضت الضرورة تجاوز الحدود المشار إليها - في ثانيا وثالثا – فيرفع الأمر إلى مجلس الوزراء ليقرر ما يراه.

خامسا:

في جميع أحوال المطالبة بالتعويضات عن العقارات المنزوع ملكيتها لصالح الطريق يجب أن تثبت ملكية أصحابها لها بصكوك شرعية مستكملة الإجراءات الشرعية والنظامية.

سادسا:

تصدر قرارات تحديد مسار الطرق في المناطق الواقعة خارج المدن والقرى من وزير المواصلات وفي المناطق الواقعة داخلها من وزير الداخلية وفي جميع الحالات تنشر قرارات تحديد مسار الطرق في جريدة أم القرى وغيرها من الصحف المحلية.

سابعا:

اعتبارا من تاريخ نشر قرار تحديد مسار الطريق في الصحف لاختصاصات الملاك إقامة أبنية جديدة أو إجراء تحسينات أو إضافات على الأبنية القائمة أو حفر آبار أو زرع نباتات أو أشجار في الأراضي الداخلة في حرم الطريق، ولا تدخل قيمة هذه الأبنية الجديدة أو التحسينات أو الإضافات أو الآبار أو النباتات والأشجار إن وجدت، في تقدير التعويض المستحق مقابل الإستملاك.

تاسعا:

لا يسري هذا القرار على الطرق التي أنشئت وتم تنفيذها قبل صدوره، على انه إذا دعت الضرورة إلى تطبيقه على أي من هذه الطرق فان على وزارة المواصلات أن تستصدر موافقة مجلس الوزراء المسبقة

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 367 في 1394/3/11هـ

على ذلك.

عاشرا:

يعمل بنظام نزع الملكية للمنفعة العامة في كل ما لم يرد به نص فيما تقدم".

261- حالة تحديد حرم طريق الطائف جازان(1)

وبعد: (تلقينا خطاب سعادة وكيل وزارة المواصلات رقم 14324 في 1391/12/3هـ المتضمن تحديد حرم طريق الطائف جازان. ومما جاء فيه:

1. الاراضي الحكومية 60 مترا. أي ثلاثون مترا من كل جانب من منتصف الطريق.
2. في الأراضي المملوكة للغير 40 مترا. أي عشرون مترا من كل جانب من منتصف الطريق.
3. في المناطق الواقعة داخل المدن والقرى طبقا للتخطيط الموضوع من قبل البلدية المختصة فان لم توجد بلدية او لم يوجد تخطيط فيحدد حرم الطريق بثلاثين مترا أي خمسة عشر مترا من كل جانب. وهذه الوزارة لا تعارض في تملك المساحة للطريق وحرمه حسبما هو موضح بعالية اذا كان التملك قد تم بعد تخطيط الطريق الذي بدأ ما بين عام 1382 – 1383هـ. او اذا كان الملك المطالب بالتعويض عنه غير محيي احياءا شرعيا وخاصة الجزء اللازم للطريق وحرمه بعد ذلك العام. فنرجو ابلاغ المحاكم الواقعة في المدن والقرى التي سيمر بها الطريق المذكور بذلك.

نأمل الإحاطة والاعتماد واذا حصل معارضة من وزارة المواصلات بتملك احد من المواطنين بشيء مما هو مشار إليه أعلاه فعليكم النظر في ذلك والحكم بالوجه الشرعي ثم رفع الحكم لهيئة التمييز لتدقيقه حسب المتبع.

262- تحديد أحرام خطوط نقل الغاز والبترول 1000م(2)

وبعد: (...تلقينا نسخة من خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 8/139 فيّ 1417/2/16هـ المشار فيه إلى الأمر السامي رقم 18025 في 1416/11/21هـ القاضي بالموافقة على طلب وزارة البترول والثروة المعدنية

حجز حرم بعرض ألف متر لخط الغاز المزمع إنشاؤه من قبل شركة ارامكو السعودية الذي يمتد من محجوزات النعيم بالمنطقة الوسطى إلى معمل الغاز في العثمانية بالمنطقة الشرقية ..الخ. وإلى الأمرين الساميين رقم 4/ب/406 في 1410/1/11هـ، ورقم 4/ب/4950 في 1410/4/2هـ القاضية بالموافقة على طلب وزارة البترول والثروة المعدنية عدم إصدار صكوك على أراضٍ معينة ومن ضمنها محجوزات النعيم إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة منها ..الخ للإطلاع واعتماد موجبه).

263- عدم النظر في ادعاء تملك في مسار خطوط البترول(3)

"نعيد لكم مشفوع برقيتكم الخطية رقم 1435/ع وتاريخ 1422/11/13هـ المتضمنة ان شركة ارامكو السعودية تنوي انشاء خط انابيب بترول يمتد من خطوط الانابيب شرق – غرب عند الكيلو 65.5 الى مصفاة رابغ، وطلبكم الموافقة على حجز حرم بعرض الف متر وطول مائة واربعين كيلا تقريبا لتخصيصه لخط الانابيب المذكور وذلككما هو موضح على الرسم المرفق رقم (ر أي س – 270) واشارتكم الى انه في حال ادعاء احد من المواطنين ملكية أي جزء من هذا الحرم وثبوت ملكيته فان الشركة مستعدة لتعويضه وفقا للاجراءات المتبعة بالنسبة لمحجوزاتها. ونخبركم بانه لا مانع من ذلك

---

(1) خطاب وكيل وزارة المواصلات رقم 14324 في 1391/12/3هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 2/18/ت في 1392/2/5هـ.

(2) الأمر السامي رقم 18025 في 1416/11/21هـ المعمم بوزارة العدل برقم 103/903/ت في 1417/3/19هـ.

(3) الامر السامي رقم 4/ب/4366 في 1423/2/22هـ. الموجه اصلا لمعالي وزير البترول والثروة المعدنية. والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/2028 في 1423/7/23هـ.

حسب المتبع ووفقا لما تقضي به الانظمة والتعليمات، فاكملوا ما يلزم بموجبه"

وعليه فقد تلقينا خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 4468/1/6 في 1423/4/4هـ المتضمن طلب معاليه ابلاغ المحاكم المختصة بعدم قبول النظر في ادعاء التملك في مسار الخط المذكور لكل ممن يتقدم بطلب الاثبات بعد صدور الامر السامي المشار إليه الا بعد القناعة بثبوت اسبقية التملك شرعا لمن يدعيه قبل تاريخ منع الاحياء عام 1387هـ الخ. لذا نرغب اليكم الاطلاع واعتماد موجبه فيما يخصكم.

264- التعديات في أحرام خطوط الضغط العالي الكهربائي[1]

"برفقة مشفوعات خطابكم رقم 2187/12/خ في 1411/8/19هـ ونسخة خطاب معالي وزير الصناعة والكهرباء رقم 246/ك1/و في 1411/9/4هـ بشأن ما ذكره معاليه من أنه من أجل تنفيذ البرامج الموضوعة لتعميم الكهرباء في جميع مناطق المملكة يتم تمديد خطوط وشبكات الكهرباء بعد أخذ موافقة الجهات المختصة

ويلزم لذلك ترك حرم بتلك الخطوط والشبكات لحمايتها وصيانتها إلا أنه يلاحظ بعد التنفيذ قيام بعض الأشخاص بأعمال وإحداثات داخل حرم تلك المسارات مما يعيق حمايتها وصيانتها ثم يتقدمون إلى المحكمة المختصة بطلب حجج استحكام عليها ثم يطالبون بالتعويض عنها وبطلب معاليه اعتبار مرفق الكهرباء من الجهات التي يتم الرجوع إليها عند النظر في طلبات استخراج حجج الاستحكام ومخاطبة فرع مرفق الكهرباء في كل مدينة أو منطقة مباشرة وذلك أسوة بالجهات الحكومية التي تكتب إليها المحكمة وطلبكم التوجيه في ذلك وبعد الإطلاع على ما أوضحتموه وعلى ما سبق أن صدر من أوامر وتعليمات بهذا الخصوص وحيث أنه سبق أن صدر الأمر رقم 1109/م في 1406/6/8هـ بأن يراعى عند التخطيط جعل مسار خطوط الخدمة العامة من كهرباء وماء وهاتف كشوارع.

نرغب إليكم التنسيق مع وزارة الصناعة والكهرباء لتحديد الجهة المشرفة على مرفق الكهرباء وفروعها في جميع مناطق المملكة ومن ثم التعميم على كافة المحاكم بالكتابة إليها عند طلب أحد المواطنين حجة استحكام على عقارات توجد فيها خطوط وشبكات الكهرباء وذلك أسوة بالجهات الحكومية الأخرى فأكملوا ما يلزم بموجبه.

كما وردنا خطاب معالي وزير الصناعة والكهرباء برقم 295/ك1/و في 1411/11/18هـ المتضمن تقسيم مناطق خدمات الكهرباء إلى خمس مناطق رئيسية المرفقة صورته.

للإطلاع واعتماد مقتضى الأمر السامي الكريم المشار إليه بشأن حجج الاستحكام التي تصدرونها مستقبلا وحسب التوزيع الوارد في خطاب معالي وزير الصناعة المشار إليه).

265- بشأن الأراضي الفضاء والاحداثات تحت خطوط الضغط العالي[2]

بناء على الخطاب الوارد من معالي وزير الصناعة والكهرباء برقم 25/726 في 1420/10/26هـ المتضمن الإشارة إلى خطاب مدير عام كهرباء الغربية الموجه لمعاليه برقم 4793/م ع وتاريخ 1420/8/7هـ بخصوص ما لوحظ من إعطاء بعض المواطنين تصاريح بناء صادرة من قبل البلديات المعنية للأراضي الفضاء الواقعة أسفل خطوط الضغط العالي دون الرجوع للشركة في ذلك ، و أنه لحرص الشركة على تحقيق مبدأ السلامة فقد قامت بإيقافهم عن استكمال أعمال البناء والذي ترتب عليه مطالبتهم الشركة بالتعويض عن قيمة الأراضي وقيمة ما أقاموه من منشآت عليها ..الخ. ونظرا لأهمية الموضوع بالنسبة للمواطنين وشركات الكهرباء ولارتباط هذا الأمر بتحقيق مبدأ السلامة ومنع الضرر عن المواطنين . نرغب إليكم الإطلاع والتمشي بموجب التعليمات والضوابط الخاصة بهذا وذلك على ا لنحو التالي:

1- لا تعطى تصاريح بناء جديدة من البلديات للمواطنين على الأراضي الزراعة أو الفضاء الغير مخططة الواقعة أسفل خطوط الضغط العالي إلا بعد التنسيق مع شركة الكهرباء بالمنطقة وموافقتها على التصريح أو وضع الاشتراطات اللازمة لتحقيق الحماية والسلامة للمواطنين.

2- الأراضي الحكومية التي سبق أن خططت ولم يتم توزيع أراضيها على المواطنين وكذلك الأراضي المملوكة التي لم يتم اعتماد مخططاتها بصورة نهائية، والتي تخترقها خطوط الضغط العالي فيتم العرض عنها لصاحب الصلاحية للنظر في إعادة تخطيطها بما يتمشى مع الأمرين الساميين الكريمين رقم 1109/م في 1406/6/8هـ و 125 في 1407/11/27هـ القاضيين بمراعاة مسار خطوط

---

[1] (1) الأمر السامي رقم 1960/م في 1411/10/30هـ.

[2] (2) تعميم وزير الشئون البلدية والقروية رقم 10/2286/وف بتاريخ 1423/1/10هـ

الكهرباء عبر الأراضي المملوكة وإذا كانت الضرورة تحتم مرور خطوط الكهرباء بها فيراعى عمل التعديلات التخطيطية اللازمة لمنع الضرر عن المواطنين.

3- تقوم شركة الكهرباء بالتنسيق مع البلديات بحصر المباني والأراضي الفضاء المخططة أو المزروعة أو المملوكة التي يمر بها خطوط الضغط العالي من أجل معالجة أوضاعها والتقرير بشأنها وألا يتم توصيل التيار الكهربائي إليها إلا بعد التنسيق بين البلدية وشركة الكهرباء في المنطقة مع الأخذ بالاعتبار مبدأ السلامة.

4- عند شروع شركات الكهرباء في تخطيط مشاريع مستقبلية جديدة لتمديد خطوط كهرباء هوائية تمر بالأراضي الحكومية أو الخاصة فيجب عليها التنسيق مع البلديات والجهات المختصة الأخرى في هذا الشأن قبل اعتماد مسارات تلك الخطوط من قبل الشركة ، وملاحظة العمل بهذه الضوابط حتى تصدر تعليمات منظمة لها من الجهات المختصة.

266- تحديد أحرام الحدود الدولية 10 كم(1)

"نشير إلى أمرنا رقم 722/م في 1410/4/2هـ بشأن موضوع تملك العقارات على الحدود القاضي

بمنع الإقامة والسكن في المسافة الممتدة من خط الحدود إلى عشرة أكيال داخل المملكة وفقاً لمقتضى نظام الجمارك ونظام أمن الحدود.. وأن على حرس الحدود مراقبة المنطقة مراقبة دقيقة وعدم تمكين أي شخص من الإحداث فيها سكنياً أو زراعياً. ونرغب إليكم التأكيد على الجهات المعنية بالتقيد بما قضى به أمرنا المشار إليه واعتماده".

267- بشان مناطق الحدود وعدم المنح او البيع او البناء بالقرب منها(2)

ان متطلبات الرقابة قرب مراكز الحدود تلزم بان تكون هذه مجرد مراكز حدود لا يقيم فيها إلا الموظفون المختصون فقط ولا يسمح باي شكل تحويلها تدريجيا الى قرى او مدن يسكنها أفراد مختلفون وقد تضمنت التعليمات ما يلي:

عدم منح او بيع او اعطاء فسوحات في المناطق القريبة من الحدود وازالة أي احداث في المناطق المذكورة مع مراقبة تلك المناطق ومنع الاحداث فيها.

268- منع التملك في مناطق الحدود(3)

إن التعليمات تمنع التملك في مناطق الحدود ولا يجوز منح أي ترخيص بإقامة فنادق أو مرافق او محلات تجارية على الحدود كما لا يسمح لأحد بتملك الأراضي في مناطق الحدود او إقامة أجهزة حكومية ليس لها علاقة بدخول وخروج الأفراد والبضائع مثل البلديات.

269- أحرام ميادين الرماية والمنشآت العسكرية(4)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي وزير الدفاع والطيران والمفتش العام رقم2/4/8/405 في 1400/3/16هـ ونصه بعد المقدمة: "سبق أن أبرقنا لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية برقم 772/5/10/3 وتاريخ 1399/12/1هـ بشأن اعتداء بعض المواطنين على الأرض المخصصة لميدان رماية الدفاع الجوي بالسليل بإقامة مزارع حديثة عليها وأن العمل مستمر والتعديات متزايدة من قبل أشخاص لديهم إثباتات تملك، وطلبنا من سموه الأمر بإيقافهم عن التعدي على هذه الأرض حيث إن وزارة الدفاع والطيران تمتلكها بموجب حجة استحكام. فأرسل سموه خطاباً إلى صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض وأرسل لنا صورة منه برقم 7322/2/1 وتاريخ

---

(1) الأمر السامي الكريم رقم 4/ب/7399 في 1416/5/28هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/816 في 1416/6/13هـ.

(2) تعميم وزارة البلديات رقم 208/س في 1396/6/7هـ.

(3) الأمر السامي رقم 27267 في 1400/11/22هـ والمعمم بوزارة البلديات برقم 5/194 في 1401/7/12هـ.

(4) خطاب سمو وزير الدفاع والطيران رقم 2/4/8/405 في 1400/3/16هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/36ت في 1400/4/14هـ.

1399/12/3هـ وفيه ما نصه:

نود إبلاغ الجهة المختصة بمنعهم وإزالة أي إحداث في ذلك الموقع ونحن إذ نخبر معاليكم بذلك نرجو تعميد محكمة السليل وما جاورها من المحاكم الأخرى ألا تصدر صكوك تملك أو حجج استحكام شرعية لمن يتقدم إليها مدعياً أنه يملك أرضاً أو مزرعة أو بيتاً ونحوه بطريق الإحياء على شيء من هذه الأرض حيث أنها مملوكة لوزارة الدفاع والطيران بموجب صك تملك شرعي ولم يوجد على شيء منها أي إحداث أو إحياء سابق لصك الدفاع لأي شخص كان وهذه الأرض تقع شرق السليل بعد المطار من الناحية الشرقية ومساحة هذه الأرض 80 كيلومتراً عرضاً 300 كيلومتراً طولاً وإمارة السليل تعرف موقع وحدود هذه الأرض.نرجو بعد إطلاع معاليكم الأمر على من يلزم بتعميد المحاكم المختصة بتنفيذ ذلك" للإطلاع واعتماد موجبه وذلك بالنسبة للصكوك الصادرة بعد صك وزارة الدفاع).

270- محارم الأملاك(1)

مضمونه: ان محارم الأملاك تعتبر اراض حكومية متعلق بها حق الاختصاص ولا يملك رقبتها صاحب الملك لكن له حق الارتفاق والاختصاص بها ومتى زالت مصلحة الملك منها أو اندثر زال اختصاصه بها وعادت حكومية لاحق لاحد فيها.

271- الأراضي المغمورة لا تعطى لأحد(2)

مضمونه: ان الأراضي المغمورة لا يمكن اعطاء احد فيها واذا كان قد اعطى لاحد فيها شيئ فيلغي هذا العطاء ولا تقبل مراجعة احد في ذلك.

272- حظائر الأسماك جزء من البحر وعليها حق ارتفاق(3)

مضمونه: الأخذ بالفتوى الصادرة من سماحة رئيس القضاة الشيخ محمد بن ابراهيم ال الشيخ رحمة الله برقم 1/1101 في 1385/4/26هـ المتضمنة (ان حظائر الاسماك تعتبر من البحر ولا يجوز لأحد إحيائها وأنها من المواضيع التي يجوز الارتفاق بها للمنفعة لمن سبق إليها فإذا تركها زال عنه اختصاصه عنها) ومنح كل صاحب حظيرة قطعة ارض كافية لإقامة مسكن عليها من الأراضي المخططة والمعدة للسكن بعد حصر أصحاب الحظائر.

273- بيان حدود حرم البحر داخل المدن وخارجها(4)

التنبيه على المحاكم الشرعية في المدن الساحلية بعدم إخراج صكوك شرعية مستقبلاً على أي أرض ساحلية إلا إذا كانت لأغراض حكومية وبعد أخذ وجهة نظر أقرب قيادة لسلاح الحدود إذا كانت تلك الأراضي واقعة في حدود حرم البحر وهي مائة متر داخل المدن ومائتا متر خارجها... الخ.

---

(1) الإعلان رقم 5/6 في1396/1/4هـ.

(2) الأمر السامي رقم 10090 في 1389/5/20هـ المبلغ بالتعميم بوزارة البلديات رقم 2/1701 في 1389/5/22هـ.

(3) الامر الكريم رقم 21035 في 1397/9/1هـ المعمم برقم 5/322 في 1397/11/27هـ.

(4) تعميم وزارة العدل رقم 8/171/ت في 1409/11/3هـ.

274- منع اخراج حجج الاستحكام على معسكرات الحرس الوطني(1)

" .. طيه المكاتبة الواردة الينا من سمو رئيس الحرس الوطني بموجب خطابه المشفوعة صورته رقم 1228/خ في 1388/3/14هـ بشأن معسكرات الحرس الوطني التي تعسكر في المدينة المنورة في طريق المطار وابيار علي وسلطانة منذ عام 1374هـ، وان محكمة المدينة المنورة تمنح حجج استحكام لمن يتقدم بطلبها في تلك الجهات. نرغب اليكم في ابلاغ المحكمة الكبرى بالمدينة وعموم المحاكم في الجهات التي فيها معسكرات للحرس الوطني بعدم اخراج حجج استحكام على الاراضي التي يعسكر فيها الحرس الوطني اطلاقا. ومن له دعوى في شيئ من هذه الاشياء يراجعنا".

إبلاغ أمراء المناطق بأنه في حالة وقوع تعد على أراض حكومية من قبل أي من الأمراء(2)

تعميم وزارة الشؤن البلدية والقروية بتاريخ (1482/5/3هـ) السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، برفقه نسخة من الأمر السامي الكريم البرقي رقم 1943/م ب في 1428/2/22هـ الموجه أصله لوزارة الداخلية ونسخة تعميم سمو وزير الداخلية رقم 22939 في 1428/3/6هـ المرفقة المشار فيها إلى الأمر السامي آنف الذكر المتضمن أن لوحظ تزايد كبير في ظاهرة التعدي على الأراضي الحكومية البيضاء وبمساحات شاسعة خاصة من قبل أشخاص يدعون أنهم وكلاء لأفراد من الأسرة المالكة أو من قبل بعض أفراد الأسرة وهذه ظاهرة غير مقبولة إطلاقاً ومن أي كان والأنظمة واللوائح والتعليمات كفيلة - لو طبقت فعلاً من قبل الجهات المختصة – بالحد كثيراً من تلك الظاهرة وأفراد الأسرة هم الأولى بتطبيق النظام والالتزام به ، ونظراً للآثار السلبية التي تحدثها التعديات التي تنسب على أفراد من الأسرة على مساحات شاسعة من الأراضي وتذمر بعض المواطنين من ذلك.

فقد قضى الأمر السامي الكريم في الفقرة الثانية منه بإبلاغ أمراء المناطق بأنه في حالة وقوع تعد على أراض حكومية من قبل أي من الأمراء أو من يدعون وكالة عنهم بإحضار الأمير المنسوب إليه ذلك التصرف شخصياً وإبلاغه من قبل أمير المنطقة بإزالة تعديه فوراً وتطبيق ما تقضي به الأنظمة والتعليمات بهذا الخصوص ومن ذلك إزالة الإحداث والمساءلة والرفع عن ذلك فوراً. نرغب إليكم الإطلاع وإنفاذ مقتضى الأمر السامي المشار غليه فيما يخصكم بكل دقة وإكمال ما يلزم بموجبه. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، متعب بن عبد العزيز. وزير الشئون البلدية والقروية.

---

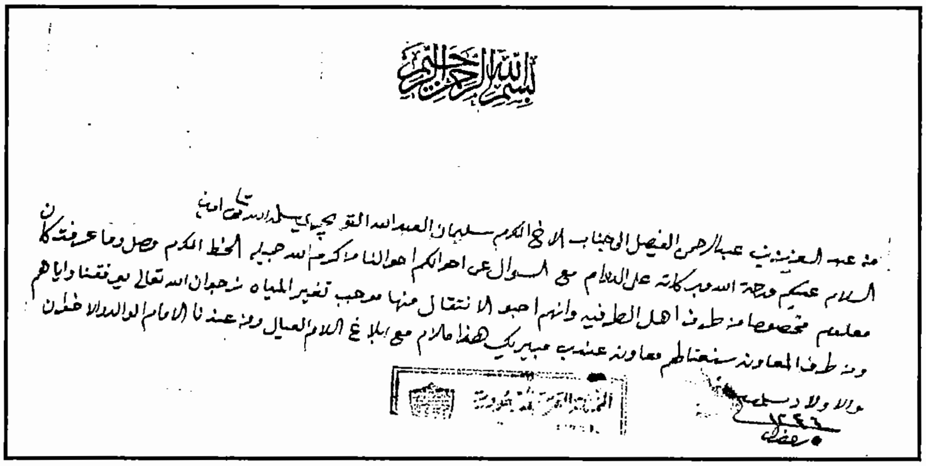
(1) الامر السامي رقم 6705 في 1388/4/4هـ. معمم بوزارة العدل برقم 2/43/ت/هـ في 1388/6/3هـ.

(2) الأمر السامي الكريم البرقي رقم 1943/م ب في 1428/2/22هـ

إستراتيجية تنمية المناطق(1)

شهد الحيز المكاني للمملكة العربية السعودية خلال العقدين الأخيرين تطورات تنموية متواصلة قامت الدولة بدور فعال في تحقيقها من خلال خطط التنمية الخمسية الوطنية. أدت التنمية العمرانية السريعة إلى الزيادة المطردة في مجال التحضر التي شجعت على سرعة النزوح السكاني من الريف إلى الحضر مما أدى إلى إحداث تباين في مستويات التنمية بين مناطق المملكة. لذلك برزت الحاجة إلى وضع استراتيجيات تنمية المناطق لتنظيم هذا التطور المكاني الغير منتظم ووضعه في إطاره التنموي المتوازن السليم.

تسعى استراتيجيات تنمية المناطق إلى تحقيق الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية والتجهيزات الأساسية وشبكات المرافق العامة القائمة في المناطق الحضرية ورفع مستوى مشاركة المناطق في التنمية على المستوى الوطني والاستفادة من المقومات الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية والبيئية لمراكز النمو العمراني في تحقيق التنمية الإقليمية المتوازنة والسعي إلى تحقيق التوازن المكاني في توزيع الخدمات المركزية والتكامل بين مناطق النمو الحضرية والمناطق الأقل نمواً. تقوم المعلومات المكانية بدور هام وفعال في تحديد وتحديث الأوضاع الراهنة للتنمية في كل منطقة على حدة والمحافظات والمراكز الإدارية التابعة لأمارة المنطقة وتعيين وتوضيح الإمكانيات والمحددات الرئيسية والفرعية المؤثرة في تشكيل استراتيجيات تنمية المناطق للمملكة العربية السعودية والأساليب الملائمة لتنفيذ استراتيجيات تنمية المناطق السعودية.



بسم الله الرحمن الرحيم

من عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل الي جناب الاخ المكرم سليمان العبدالله التويجري سلمه الله. آمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته على الدوام مع السؤال عن احوالكم احوالنا من كرم الله جميلة الخط المكرم وصل وما عرفت كان معلوم مخصوصا منه طرف اهل الطرفية والهم احبو الانتقال منها موجب تغير المياه نرجو ان الله تعالى يوفقنا واياهم ومن طرف المعاون سنعنا لهم معاون عند ب مبيريك هذا مالزم مع ابلاغ السلام العيال ومنه عندنا الامام الوالد والاخوان والاولاد يسلمون

5 رمضان 1344.

والبلديات الرئيسية يتم التوجه نحو التوسع الأفقي بتطبيق نظم المعلومات المكانية الجغرافية التي تم تأسيسها وتطويرها في الأمانات والبلديات.

تنمية القدرات والموارد البشرية في مجال أنظمة المعلومات المكانية الجغرافية تنمية مستدامة البشرية لضمان تنفيذ وتشغيل أنظمة المعلومات المكانية الجغرافية الجاري إنشائها بإتباع نظم التدريب العادية وغير العادية وتطوير البرنامج التدريبي ليشتمل على برنامج التدريب عن بعد باستخدام أحداث تكنولوجيا أنظمة المعلومات ذو الوسائط المتعددة والإنترنت وتقديم الشهادات المعترف بها محلياً وإقليمياً وعالمياً.

تحقيق المشاركة الفعلية والتنسيق والتعاون بين الإدارات المختلفة بوكالة الوزارة لتخطيط المدن وبين الوكالات المختلفة بالوزارة وبين الوزارة والأمانات والبلديات في مجال نظم المعلومات المكانية الجغرافية الجاري إنشائها. هذا من أجل تحقيق استراتيجية عمل موحدة لنظم المعلومات المكانية الجغرافية ودعم اتخاذ القرارات بين الوزارة والأمانات والبلديات.

---

(1) وزارة الشؤون البلدية والقروية، موقع الوزارة على الانترنت.

أمثلة لأنظمة المعلومات المكانية الجغرافية التطبيقية الرئيسية الجاري/ المخطط العمل فيها:

- نظام المعلومات التخطيطية (PIS System Information Planning,).
- نظام معلومات تنمية السواحل (CIS , System Information Coastlines).
- نظام معلومات التنمية الإقليمية (RDIS ،System Information Development Regional).
- نظام معلومات أولويات تنمية المرافق (System,UIS Information Development Utilities)
- قاعدة بيانات البلديات (RIS , System Database Municipal).
- نظام معلومات المرصد العمراني (System Information Observatory Urban).
- نظام معلومات المجمعات القروية (RIS , System Information Rural).
- نظام معلومات استعمالات الأراضي (LUIS , System Information use Land).

تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة(1)

تحديد النطاق العمراني لكل مدينة بالمملكة لمدة عشرين سنة تقسم إلى مراحل تتطابق مع الخطط الخمسية للتنمية ثم يعتمد مخطط المدينة من مجلس الوزراء والى ما لاحظته هذه الوزارة في ضوء الظروف الراهنة والطفرة العمرانية والاقتصادية التي شهدتها المملكة في السنوات العشر الماضية والتي أدت إلي اتساع حركة العمران خارج النطاق المخدوم لمدن وقرى المملكة وارتفاع أسعار الأراضي داخل هذا النطاق وزيادة الطلب على الأراضي الواقعة خارج النطاق المخدوم، وما صاحب ذلك من آثار سلبية على البيئة والمجتمع إضافة إلى إرهاق ميزانيات البلديات في تمديد شبكات المرافق العامة لملاحقة الامتداد العمراني الهائل الواقع على أطراف المدن.

أولا

إيقاف اعتماد مخططات الأراضي الخاصة في جميع المدن بالمملكة لمدة لا تزيد على سنتين تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار.

ثانيا

على وزارة الشؤون البلدية والقروية تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة وفقا لقرار مجلس الوزراء رقم 1170 وتاريخ 25/ 8/1397هـ، والذي يقضي بالموافقة على توصيات اللجنة التالية:

1. تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة كما توضحه المخططات العامة لتلك المدن على ان تقسم مدة النمو العمراني إلى مراحل تتطابق مع الخطط الخمسية للدولة.
2. يعتمد مخطط تحديد نطاق المدينة من مجلس الوزراء بناءا على توصية وزير الشؤون البلدية والقروية وترفع الوزارة النطاق العمراني إلى المجلس خلال سنتين من تاريخ صدور هذا القرار.

ثالثا

مع مراعاة ما تقتضي به الأنظمة تضع وزارة الشئون البلدية والقروية القواعد والشروط المنظمة لاعتماد المخططات لكل مدينة كما تضع ما تراه بالنسبة للأراضي خارج النطاق العمراني وترفع ذلك مع طلب تحديد النطاق العمراني لتلك المدينة إلى مجلس الوزراء لاعتمادها.

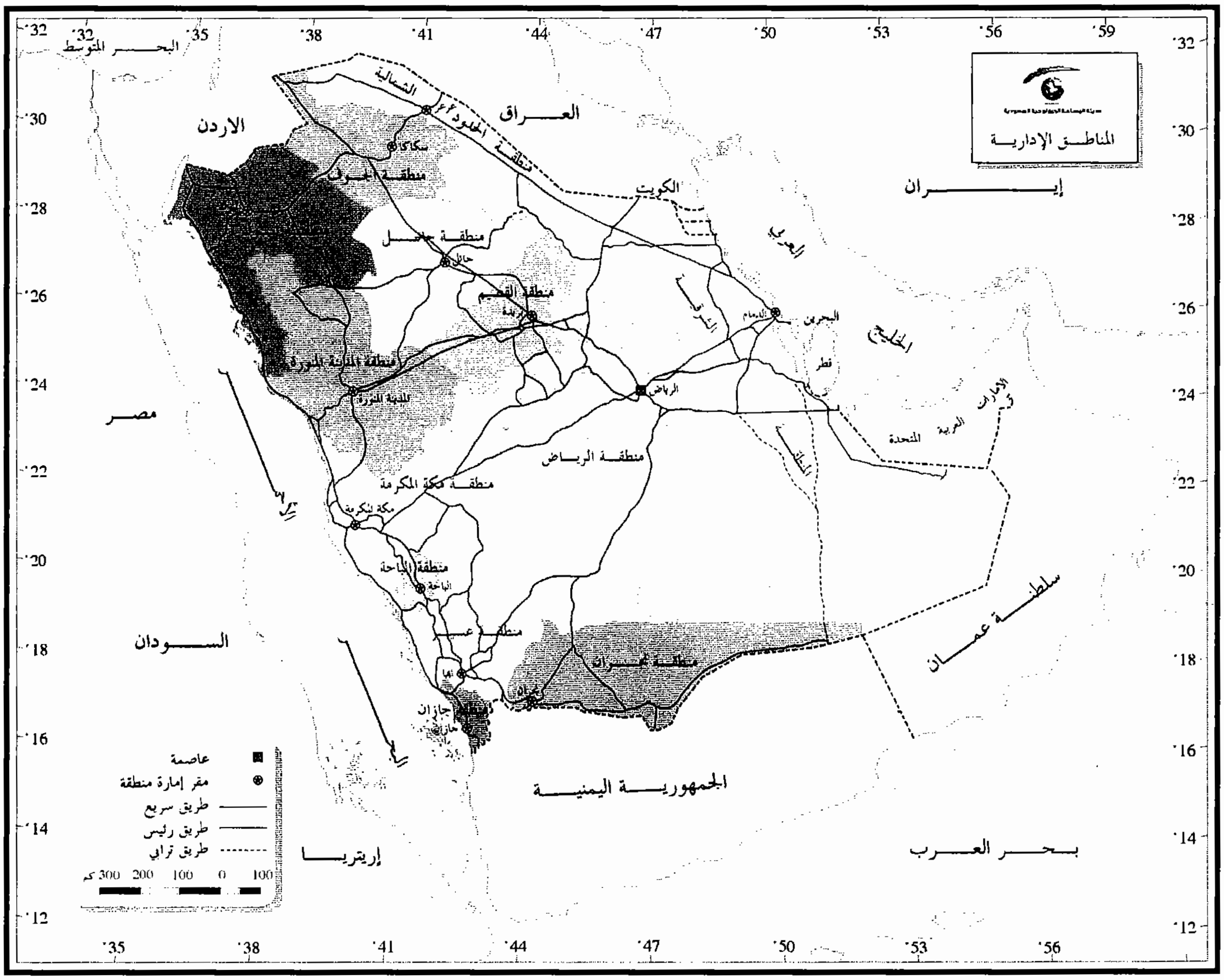
رابعا:

تشكل لجنة برئاسة سمو وزير الداخلية وعضوية كل من وزراء المالية والاقتصاد الوطني، والعدل والشئون البلدية والقروية والتخطيط لدراسة وضع الأراضي البيضاء داخل المدن مخططة او غير مخططة واقتراح الحلول المناسبة لتنميتها ورفعها إلى مجلس الوزراء.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 13 وتاريخ 1406/1/9هـ.

خارطة المملكة العربية السعودية. المناطق الادارية كما في ذي القعدة 1426هـ.
باذن خاص من المصدر: هيئة المساحة الجيولوجية السعودية.


المناطق الإدارية
البحر المتوسط
الاردن
العراق
إيران
الكويت
الخليج العربي
البحرين
قطر
الإمارات العربية المتحدة
سلطنة عمان
مصر
السودان
إريتريا
الجمهورية اليمنية
بحر العرب
منطقة الحدود الشمالية
منطقة الجوف
سكاكا
منطقة حائل
حائل
منطقة القصيم
بريدة
المنطقة الشرقية
الدمام
منطقة المدينة المنورة
المدينة المنورة
منطقة الرياض
الرياض
منطقة مكة المكرمة
مكة المكرمة
منطقة الباحة
الباحة
منطقة عسير
أبها
منطقة نجران
نجران
منطقة جازان
جازان
عاصمة
مقر إمارة منطقة
طريق سريع
طريق رئيس
طريق ترابي
300 200 100 0 100 كم
32 35 38 41 44 47 50 53 56 59
32 30 28 26 24 22 20 18 16 14 12

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

275- من نظام المناطق(1)

المادة الثانية

تنظم مناطق المملكة ومقر أمارة كل منطقة بأمر ملكي، بناءا على توصية من وزير الداخلية.

المادة الثالثة

تتكون كل منطقة إداريا (2) من عدد من المحافظات فئة (أ)، والمحافظات فئة (ب)، والمراكز فئة (أ)، والمراكز فئة (ب)، ويراعي في ذلك الاعتبارات السكانية، والجغرافية، والأمنية، وظروف البيئة، وطرق المواصلات، وترتبط المحافظات بأمير المنطقة ويتم تنظيمها بأمر ملكي، بناءا على توصية من وزير الداخلية. أما المراكز فيصدر بإنشائها وارتباطها قرار من وزير الداخلية، بناءا على اقتراح من أمير المنطقة.

276- تحديد مناطق المملكة ومقار أماراتها(3)

أولا: تكون مناطق المملكة ومقر أمارة كل منطقة حسب ما يلي:

اسم المنطقة	مقر أمارة المنطقة	اسم المنطقة	مقر أمارة المنطقة
منطقة الرياض	مدينة الرياض	منطقة حائل	مدينة حائل
منطقة مكة المكرمة	مدينة مكة المكرمة	منطقة الحدود الشمالية	مدينة عرعر
منطقة المدينة المنورة	مدينة المدينة المنورة	منطقة جازان	مدينة جازان
منطقة القصيم	مدينة بريدة	منطقة نجران	مدينة نجران
المنطقة الشرقية	مدينة الدمام	منطقة الباحة	مدينة الباحة
منطقة عسير	مدينة أبها	منطقة الجوف	مدينة سكاكا.
منطقة تبوك	مدينة تبوك		

277- حدود النطاقات العمرانية والمخططات الهيكلية لمدن وهجر المملكة(4)

لقد تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 30245 في 1424/5/12هـ المتضمن انه يرد الامانات والبلديات العديد من الاستفسارات من المحاكم وكتابات العدل حول ما اشارت إليه المادة رقم 3/254 من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها "اذا كان العقار داخل النطاق العمراني القائم – لا المقترح – فلا يكتب لوزارة الزراعة والمياه ولو كان العقار زراعيا". ويشير سموه ان الوزارة قد اعتمدت المخططات الهيكلية لمدن المملكة وان جميع الاراضي الواقعة بالمراحل الاولى والثانية والثالثة من المخطط الهيكلي هي ضمن النطاق العمراني المعتمد بقرار مجلس الوزراء رقم 175

---

(1) مرسوم ملكي رقم أ/92 وتاريخ 1412/8/27هـ، حسب الصيغة المعدلة بالامر الملكي رقم أ/ 21 وتاريخ 1414/3/30هـ.

(2) عملت هيئة المساحة الجيولوجية على انتاج خرائط المناطق الادارية للملكة الثلاثة عشر منطقة موضحا عليها المنطقة واسماء المحافظات التابعة لها ومقارها وفئاتها والطرق السريعة والطرق الرئيسة بها.

(3) مرسوم ملكي رقم أ/20 بتاريخ 1414/3/30هـ.

(4) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/2268 في 1424/6/18هـ.

في 1409/9/18هـ اما المرحلة الرابعة التي يبدأ العمل بها في عام 1425هـ فتعتبر داخل حد التنمية، اما الوضع بالنسبة للقرى التي لم يعد لها مخطط هيكلي فقد تم وضع نطاق عمراني مداه خمسة كيلوا مترات من حدود الكتلة العمرانية القائمة للتجمع السكاني او القرية ... الخ. لذا والحال ما ذكر نرغب اليكم الاطلاع واعتماد مراعاة ما اشار إليه سموه عند انفاذ مقتضى المادة 3/254 من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات

278- اختصاص وزارة الزراعة على الأراضي خارج النطاق العمراني(1)

يعتمد التنسيق مع الجهات المختصة بوزارة الزراعة والمياة عند النظر في طلبات المواطنين تخصيص اراضي خارج الامتداد العمراني لاقامة مشروعات عليها سواء كانت في مناطق الغابات او غيرها، وسوف يتحمل كل من يخالف ذلك المسؤلية ويكون عرضة للجزاء.

279- مرجعية الاراضي الزراعية خارج حدود المدن والقرى لوزارة الزراعة(2)

> مضمونه: صاحب المعالي وزير العدل بناء على طلب وزارة الزراعة بخطابها رقم 18/1889/295 في 1391/3/10هـ التعميم على المحاكم بعدم اخراج حجج استحكام على الاراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن الا بعد أخذ رأي وزارة الزراعة تفاديا من الوقوع في المشاكل التي تحدث من جراء استيلاء بعض الاشخاص على الاراضي البور بطريقة غير مشروعه. ولموافقتنا على ذلك يقتضي التعميم

على كافة المحاكم في المملكة بالرجوع الى وزارة الزراعة بالنسبة لطلب استخراج حجج استحكام للاراضي الزراعية خارج المدن والقرى واعتبار هذا التعميم مجرد تفسير لتطبيق المادة 86 من نظام الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية وقد ابلغت بنسخة من هذا وزارة الداخلية ووزارة الزراعة للاحاطة والاعتماد. رئيس مجلس الوزراء.

280- تاكيد مرجعية الاراضي الزراعية مرجعية الاراضي الزراعية خارج حدود المدن والقرى لوزارة الزراعة(3)

> وبعد: (الحاقا للتعميمين رقم 2/96/ت في 1391/5/24هـ المفسر للمادة 86 من تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية والقاضي بالرجوع الى وزارة الزراعة بطلب حجج الاستحكام للاراضي الزراعية ورقم 1/134/ت في 1397/9/22هـ المبني على الصورة المعطاة لهذه الوزارة من خطاب المقام السامي الموجه اصلا لوزارة الزراعة برقم 4/س/1493 في 1397/8/19هـ المتضمن ان الامر يستدعي من وزارة الزراعة عرض كل حالة بمفردها على المقام السامي ويترتب على هذا تأخر اجابة وزارة الزراعة على كتابات المحاكم لها او لفروعها في انتظار التوجيه السامي بشأنها فينبغي التريث في اصدار الصكوك على الاراضي التي يدعي اصحابها انها زراعية حتى ورود اجابة الوزارة المذكورة على ان تقوم وزارة الزراعة بتزويد المحاكم بصورة مما ترفعه للمقام السامي في هذا الخصوص.
> وقد تلقينا خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 21576/11 في 1399/6/16هـ

بشأن ما لوحظ من ان بعض المحاكم الشرعية اصدرت صكوكا شرعية على اراض يدعى اصحابها انها زراعية وانه بالكشف على تلك الاراضي تبين ان المساحة التي تضمنتها تلك الصكوك لم يسبق احياء الا جزءا قليلا منها كما تبين من دراسة تلك الصكوك انها لم تستكمل الاجراءات المطلوبة في المادتين 85 و 86 من تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية وفي كثير من الحالات تصدر المعارضة وتبلغ للمحاكم بمجدرد تبلغها باعلان المنهي ولكن بعض المحاكم لم تبد تجاوبا بل تتجاهل معارضة الوزارة. لذا نؤكد عليكم بوجوب التقيد بالاوامر السامية وتطبيق التعليمات والتعاميم الخاصة بحجج الاستحكام والتمشي بموجبها).

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 6/3518 في 1404/10/24هـ.

(2) الامر السامي رقم 9527 في 1391/4/28هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 2/96/ت في 1391/5/24هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 13/67/ت في 1401/4/25هـ.

281- صلاحية وزارة الزراعة بالبت في طلبات حجج الاستحكام على الاراضي الزراعية(1)

تلقينا مؤخرا خطاب معالى وزير الزراعة والمياه رقم 16997/11 في 1402/3/16هـ وبرفقه صورة من خطاب المقام السامي الموجه لمعاليه برقم 18458 في 1401/8/6هـ بشأن الموضوع. تجدون طي هذا صورة من خطاب معاليه وخطاب المقام السامي المشار اليهما ونرغب الاطلاع واعتماد موجبه. ونص خطاب معالي وزير الزراعة والمياه المنوه عنه:

افيد معاليكم بانه قد صدر اخيرا الأمر السامي المبلغ لهذه الوزارة - الزراعة – برقم 18458 في 1401/8/6هـ المرفق صورة منه بالموافقة على البت في طلبات حجج الاستحكام على الأراضي الزراعية من قبل الوزارة مباشرة حسبما لديها من أنظمة وتعليمات دون الرفع عنها للمقام السامي، وبناء على ذلك فان هذه الوزارة تقوم حاليا بالبت في جميع طلبات حجج الاستحكام تنفيذا للأمر السامي الكريم المشار إليه. ونأمل من معاليكم التعميم على المحاكم الشرعية التريث في إصدار صكوك على الأراضي الزراعية حتى تتلقى رأي وزارة الزراعة والمياه بالموافقة او المعارضة. هذا واحيطكم علما ان عملية البت في هذه الطلبات تتم ألان بصورة سريعة ولم يعد هناك تأخير من جانب هذه الوزارة وسوف نبلغ فروع هذه الوزارة بسرعة الرفع عما يرد لهم من المحاكم من انهاءات لهذه الاراضي. فارجو اذا استحسنتم معاليكم اصدار تعميم الحاقي يتفق مع مضمون موافقة المقام السامي الاخير ولمعاليكم اطيب تحياتي. وزير الزراعة والمياة، عبدالرحمن بن عبدالعزيز آل الشيخ.

282- مرجعية الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وانائمها(2)

مضمونه: الموافقة على مخاطبة الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وانمائها من قبل المحاكم الشرعية عند عمل استحكام للارض الفضاء وذلك اسوة بالجهات الحكومية التي صدرت بشأنها الأوامر السامية رقم 17494 في 1389/9/4هـ، ورقم 9527 في 1391/4/28هـ، ورقم 469 في 1401/3/4هـ، ورقم 8/823 في 1409/10/23هـ ورقم 1960 في 1400/10/30هـ والرغبة بالتعميم على المحاكم الشرعية ومراعاة ذلك.

283- اختصاص الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وانائمها(3)

(... توجيه المحاكم المعنية بحجج الاستحكام ان تكون مخاطبة الهيئة فيما كان بالقرب من الاراضي الفضاء او الأراضي الزراعية او الغابات او مناطق الرعي او المناطق الساحلية او الجزر، اما ما عداها كالدور السكنية او الاحواش داخل المدن او الأراضي المحاطة من جميع جوانبها باملاك مستوفية لشرائطها الشرعية وكذا ما هو داخل النطاق العمراني او في ضواحي المدن او في القرى او الهجر والمخططات المعتمدة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فالهيئة لا ترى ما يدعو للكتابة ..)

284- اختصاص وزارة الدفاع على الاراضي العسكرية خارج النطاق العمراني(4)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء رقم 4609 في 1401/3/4هـ ونصه بعد المقدمة: "نبعث لكم برفقه نسخة من خطاب سمو وزير الدفاع والطيران والمفتش العام رقم 549/4/2 في 1400/4/4هـ المتضمن طلب سموه تعميد وزارة العدل وغيرها من الجهات ذات الاختصاص بعدم إصدار صكوك تملك (حجج استحكام) على الأراضي في أي منطقة يوجد بها قيادات عسكرية الا بعد الرجوع الى اقرب قيادة عسكرية بالمنطقة والحصول على موافقتها مسبقا وذلك رغبة من

---

(1) الامر السامي رقم 18458 في 1401/8/6هـ الموجه لوزارة الزراعة. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/45/ت في 1402/4/1هـ.

(2) الامر السامي رقم 926/4/م في 1419/9/5هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1280 في 1419/9/18هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/1351 في 1420/2/8هـ.

(4) الامر السامي رقم 4609 في 1401/3/4هـ المبني على خطاب وزير الدفاع والطيران رقم 549/4/2 في 1400/4/4هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/48/ت في 1401/4/4هـ.

وزارة الدفاع والطيران في منع إصدار حجة استحكام للغير على أراض تابعة للوزارة. ونرغب اليكم التعميم على كافة المحاكم وهيئات التمييز في المملكة وتزويد وزارة الدفاع والطيران بصورة من طلبات الإنهاء على الأراضي التي تقدم في مناطق يوجد بها قيادات عسكرية ومن ثم انتظار اجابتها على ذلك خلال المدة المنصوص عليها في النظام" للاطلاع واعتماد موجبة وابلاغه لمن يلزم.

قواعد تحديد النطاق العمراني[1]

أولا: الاصطلاحات

أ- وثائق النطاق العمراني: هي مجموعة التقارير الفنية وأطلس المدن السعودية وأطالس المخططات المرفقة التي تحدد النطاق العمراني لمدن المملكة وحدود حماية التنمية ومراحل التنمية المختلفة.

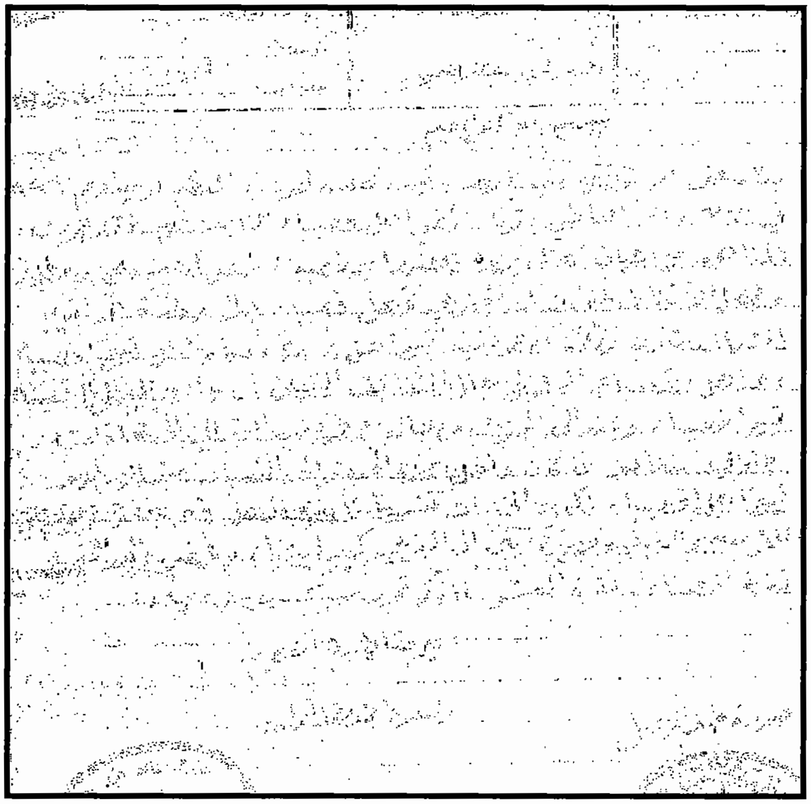
ب- حدود النطاق العمراني: يقصد بحدود النطاق العمراني الخطوط الموضحة بالخرائط التي اشتملت عليها وثائق النطاق العمراني والتي تمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني بالمدن حتى عام 1425هـ وذلك بغية تحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة والوصول إلى الحجم الأمثل للمدن.

ج- حدود حماية التنمية: يقصد بحدود حماية التنمية الخطوط الموضحة بالخرائط التي اشتملت عليها وثائق النطاق العمراني وتحصر الأراضي المحجوزة للتنمية المستقبلية الواقعة خارج حدود النطاق العمراني.

د- حدود المرحلة الأولى للتنمية لعام 1415 هـ: وهي حدود التنمية الواقعة داخل حدود النطاق العمراني والتي تضم الكتل العمرانية الحالية إضافة إلى الأراضي المطلوبة للتنمية العمرانية حتى عام 1415هـ طبقا لوثائق النطاق العمراني.

هـ- حدود المرحلة الثانية للتنمية: وتشمل المساحات المحصورة بين حدود التنمية العمرانية للمرحلة الأولى لعام 1415هـ وحدود النطاق العمراني. ويتم تقسيمها إلى مرحلتين حسب ما تقرره وزارة الشئون البلدية بناءا على دراسة تجريها قبيل نهاية المرحلة الأولى ويتم اعتماد حدود المرحلة الأولى منها وتعديلها ووضع الضوابط لكلتا المرحلتين بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.

و- المرافق والخدمات العامة: يقصد بالمرافق العامة شبكات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وشبكات الطرق، أما الخدمات العامة فتشمل المساجد والمنشآت التعليمية والصحية الحكومية والترفيهية...الخ.



ثانيا: الضوابط العامة للتنمية

1. الأراضي البيضاء الواقعة خارج حدود النطاق العمراني:

أ - يتم تحديد وتنفيذ الطرق الرئيسة والمرافق العامة في الأراضي المحصورة بين حدود حماية التنمية وحدود النطاق العمراني دون انتظار طلب تخطيطها من قبل الملاك على ألا تتجاوز النسبة المقتطعة لصالح الطرق النسب النظامية المحددة للتخطيط.

ب - يتم إيقاف تنمية وتخطيط الأراضي البيضاء الواقعة خارج حدود النطاق العمراني للمدن

---

[1] قرار مجلس الوزراء رقم 175 وتاريخ 1409/9/18هـ.

والمحصورة بين حدود حماية التنمية وحدود النطاق العمراني ريثما تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية باقتراح الوسائل والأساليب ووضع الضوابط التنفيذية اللازمة لمعالجة هذا النوع من الأراضي على أن ترفع الوزارة هذه الدراسات إلى مجلس الوزراء خلال ثلاث سنوات من تاريخ اعتماد وثائق النطاق العمراني لتقرير ما يراه.

2. الأراضي البيضاء الواقعة داخل النطاق العمراني: تقوم الأمانات والبلديات باتخاذ الإجراءات اللازمة حيال تخطيط هذه الأراضي بطريقة مرحلية تتواءم مع الظروف المحلية والمتغيرات الطارئة مع مراعاة المناطق المخدومة بالمرافق والخدمات العامة ووفقا للدراسات السكانية و الزيادات المتوقعة لكل مرحلة من مراحل النمو وذلك ما يلي:

أ - المرحلة الأولى للتنمية: يتم تخطيط الأراضي البيضاء الواقعة ضمن هذه المرحلة دون انتظار طلب تخطيطها من قبل الملاك وذلك حتى يتسنى تحديد شبكة الطرق الرئيسية وتنفيذ المرافق العامة بها وربط مختلف أجزاء المدينة ببعضها. على إلا تتجاوز النسبة المقتطعة لصالح الشوارع والمرافق العامة النسبة النظامية المحددة لها.

ب - المرحلة الثانية للتنمية: لا يسمح بتخطيط وتنمية الأراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية للتنمية قبل حلول هذه المرحلة (ما عدا الطرق الرئيسة فيمكن تنفيذها دون طلب التخطيط على ألا تتجاوز النسبة المقتطعة النسب النظامية المحددة في التخطيط) إلا وفق الشروط التالية:

- بالنسبة للمدن فئة الأمانات والفئة (أ) عدا حفر الباطن: يقوم مالك الأرض الواقعة ضمن المرحلة الثانية عند رغبته في تخطيط أرضه قبل حلول المرحلة بتمديد كل من شبكات المياه والكهرباء والهاتف وإيصالها للقطع حسب مخطط التقسيم الابتدائي إضافة إلى زفلتة ورصف وإنارة الشوارع الواقعة ضمن هذه الأراضي ووفقا للمواصفات المعتمدة من الجهات المختصة بعد موافقتها على ذلك لكل المرافق المذكورة.
- بالنسبة للمدن فئتي (ب، ج) ومدينة حفر الباطن: يقوم مالك الأرض الواقعة ضمن المرحلة الثانية للتنمية عند رغبته في تخطيط أرضه قبل حلول المرحلة بتمديد شبكتي المياه والكهرباء، كما يقوم بزفلتة الشوارع الواقعة ضمن هذه الأراضي بموجب مخطط التقسيم الابتدائي ووفقا للمواصفات المعتمدة من الجهات المختصة بعد موافقتها على ذلك لكل من المرافق المذكورة.

ثالثا: تنفيذ المرافق والخدمات العامة خارج نطاق كل مرحلة:

على جميع الجهات الحكومية القائمة على شئون المرافق والخدمات العامة عدم تنفيذ أي مرفق او خدمة خارج أي مرحلة قبل الانتهاء من تنفيذ المرفق أو الخدمة بهذه المرحلة ما عدا الطرق وخطوط الشبكة الرئيسية للمياه والكهرباء والهاتف.

رابعا: تعديل حد النطاق العمراني:

عند ظهور الحاجة لتعديل حد النطاق العمراني لأحدى المدن، تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بإعداد دراسة مستوفاة لهذه المدينة ثم تعرض على لجنة تشكل في وزارة الشئون البلدية والقروية وتضم مندوبين عن هذه الوزارة ووزارات الداخلية والمالية والإقتصاد الوطني والبرق والبريد والهاتف والصناعة والكهرباء والمواصلات ووزارة الزراعة والمياه(1). وترفع توصية هذه اللجنة إلى مجلس الوزراء لتقرير ما يراه.

خامسا

تقوم كافة الجهات الحكومية والمؤسسات العامة وسائر القطاعات الأخرى بالتنسيق مع وزارة الشئون البلدية والقروية لوضع البرامج التنفيذية اللازمة للتنمية في إطار مراحل النطاق العمراني وفق الاحتياجات الفعلية للمدن.

سادسا

يفوض وزير الشئون البلدية والقروية بوضع اللوائح التنفيذية لما سبق ذكره وذلك في ضوء المخططات العامة للمدن.

---

(1) تم اضافة مندوب من وزارة الزراعة والمياه إلى عضوية اللجنة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 115 وتاريخ 1419/5/23هـ.

لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة[1]

مادة 1

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة من اختصاص عام لبعض الإدارات والمصالح، تتولى وزارة الشئون البلدية والقروية " الشئون القروية " بالإضافة إلى اختصاصاتها الحالية مسئولية وضع الخطط والبرامج واقتراح السياسة العامة للتنمية الشاملة للقرى بالمملكة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والعمرانية بالتنسيق والتعاون مع الوزارات والمصالح ذات الاختصاص ومتابعة تنفيذ تلك السياسة ولها في سبيل ذلك القيام بما يلي:

1. تنسيق الجهود بين الوزارات والجهات الحكومية فيما يتعلق بتنمية القرى.
2. وضع وتحديد أهداف التنمية للقرى على مستوى المملكة واقتراح أسلوب تحقيقها ودور الجهات المختلفة في تنفيذها.
3. دراسة مقترحات خطط وبرامج تنمية وتطوير القرى بالمملكة.
4. اقتراح النظم واللوائح والقرارات اللازمة لتحقيق السياسة العامة لتنمية القرى ومتابعة نتائجها.
5. اقتراح الإعلانات التي تخصصها الدولة لأغراض تنمية القرى وتحديد أوجه صرفها.
6. تحديد أولويات المشروعات ومواقع تنفيذها والبرنامج الزمني لتشغيلها.
7. اقتراح المشروعات المشتركة التي يراد تنفيذها وتمويلها من قبل أكثر من وزارة أو مصلحة.
8. اقتراح ورسم سياسة التوعية العامة في مجال تنمية القرى.
9. وضع البرامج التدريبية لتوفير القيادات والموظفين اللازمين لمشروعات وبرامج تنمية القرى.

مادة 2

أ- تشكل بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية لجان عامة من الجهات ذات العلاقة على مستوى المناطق برئاسة أمير المنطقة أو من ينيبه.

ب- تختص اللجنة العامة بما يلي:

1. متابعة تنفيذ خطة تنمية القرى على مستوى المناطق.
2. دراسة التخطيط الخاص بالمنطقة واقتراح أولويات المناطق والتجمعات التي يراد تنميتها وكذلك المشاريع والبرامج في إطار السياسة العامة للتنمية التي تضعها وزارة الشئون البلدية والقروية.
3. دراسة مشروعات التنمية للقرى المرفوعة لها من اللجان المحلية القروية والتنسيق بينها بما يحقق التكامل بين الخدمات والمرافق العامة.
4. اقتراح الإعانات اللازمة للقرى واقتراح توزيعها على أنواع النشاط المختلفة ورفع ذلك لوزارة الشئون البلدية والقروية.
5. العمل على توعية سكان القرى لتقبل عمليات التطوير وحثهم على المساهمة الايجابية في التخطيط لقراهم والمشاركة في عمليات التنفيذ.
6. متابعة تنفيذ مشروعات التنمية في المنطقة ورفع تقارير عنها وعن نشاط اللجان المحلية القروية إلى وزارة الشئون البلدية والقروية.
7. اقتراح إنشاء اللجان المحلية القروية.

مادة 3

تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بالتشاور مع وزارة الداخلية بإجراء مسح شامل لقرى المملكة وتصنيفها في مجموعات تضم كل منها عدة قرى طبقا للأسس والمبادئ التي تضعها وزارة الشئون البلدية

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 3 وتاريخ 1403/1/1 هـ. ونشرت بجريدة ام القرى في العدد 2949 بتاريخ 1403/3/30 هـ

والقروية.

مـــادة 4

أ- تنشأ لكل مجموعة قرى لجنة محلية للتنمية والتطوير ويصدر بإنشائها وتحديد نطاق عملها وتشكيلها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح اللجنة العامة المشار إليها في المادة (2)

ب- وتختص هذه اللجنة بما يلي:

1. دراسة أوضاع القرى التابعة لها ووضع مقترحات بتنميتها.
2. المساعدة في جمع البيانات وإعداد الإحصائيات اللازمة لعمليات التخطيط.
3. المساعدة في تنسيق الخدمات العامة للقرى على المستوى المحلي.
4. دراسة المشروعات المقترحة من الجهات المختلفة والمقرر إنشاؤها بمنطقة عملها وإبداء الرأي في ملاءمتها وأولويتها ومواقعها ورفعها للجهات المختصة.
5. متابعة تنفيذ مشروعات التنمية المحلية ورفع ملاحظاتها وتقاريرها للجهات المعنية.
6. القيام بنشر توعية سكان القرى وإشراكهم في المساهمة بالجهد الذاتي والتمويل المحلي لمشروعات التنمية المحلية.

مـــادة 5

تضع وزارة الشئون البلدية والقروية اللوائح الداخلية للجان تحدد فيها مدة العضوية ومواعيد انعقادها وطريقة التصويت وعدد الجلسات العادية والاستثنائية.

مـــادة 6

يحق للجان العامة أن تدعو لحضور جلساتها من ترى دعوته من الخبراء والمسئولين دون أن يكون لهم حق التصويت.

مـــادة 7

تعين وزارة الشئون البلدية والقروية لكل لجنة عامة ومحلية سكرتيرا أو أكثر للقيام بأعمالها.

مـــادة 8

ينشأ في كل مجموعة قرى مجمع قروي يقوم بتقديم الخدمات البلدية لهذه القرية المرتبطة به ويصدر بإنشاء هذه المجمعات وتسميتها وتحديد أو تعديل دراجاتها وإلغائها وتحديد نطاق عملها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية. بناء على اقتراح اللجنة العامة.

مـــادة 9

المجمع القروي شخصية اعتبارية يرتبط بوزارة الشئون البلدية والقروية ويمارس المهام الموكلة إليه بموجب هذه اللائحة والقرارات التنفيذية لها.

مـــادة 10

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة من اختصاص عام لبعض الإدارات والمصالح يقوم المجمع القروي بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم منطقة عمله وإصلاحها وتجميلها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة وله في سبيل ذلك ما يلي:

1. تنظيم وتنسيق قرى المنطقة وفق مخطط عمراني معتمد.
2. الترخيص بإقامة الإنشاءات والأبنية والتمديدات العامة والخاصة ومراقبتها وفق النظام.
3. المحافظة على جمال ونظافة القرى وإنشاء الحدائق والساحات وإدارتها ومراقبتها.
4. وقاية الصحة العامة وردم البرك والمستنقعات الضارة وتصريف المياه المستعملة ومياه الأمطار ودرء خطر السيول والعواصف وإقامة المقابر والمغاسل وتسويرها وتنظيفها ورفع النفايات وكنس الشوارع.

5. العمل على توفير مياه الشرب وإنارة القرية بالكهرباء والإشراف على توفير الغاز وتوزيعه.
6. مراقبة سلامة المواد الغذائية والاستهلاكية والإشراف على تموين المواطنين بها ومراقبة أسعارها وأسعار الخدمات العامة ومراقبة الموازين والمكاييل.
7. إنشاء المسالخ ومراقبة المذبوحات من الناحية الصحية وتلافي أضرار الحيوانات السائبة والكاسرة والرفق بالحيوان.
8. إنشاء الأسواق وتحديد مراكز البيع.
9. الترخيص بفتح المحلات العامة ومراقبتها بما في ذلك المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة.
10. مراقبة المباني والحفاظ على سلامتها من الحريق والسيول وإصدار القرارات الخاصة بترميم أو بإزالة الأبنية والأجزاء الآيلة للسقوط.
11. تحديد مواقف الباعة والسيارات وتحديد خطوط السير واتجاهاته.
12. إنشاء الطرق وتبليطها وسفلتتها وصيانتها.
13. تشجيع النشاط الثقافي بالتعاون مع الجهات المعنية.
14. حماية الأبنية الأثرية بالتعاون مع الجهات المختصة.
15. منع وإزالة التعدي على أملاك المجمع الخاصة والأملاك العامة الخاضعة لسلطته.

مادة 11

يعين وزير الشئون البلدية والقروية رئيسا للمجمع القروي يكون مسئولا عن إدارته وحسن قيام موظفيه بواجباتهم وفق الأنظمة والتعليمات ويحدد وزير الشئون البلدية والقروية الصلاحيات والاختصاصات التفصيلية لرئيس المجمع.

مادة 12

تطبق على رؤساء المجمعات القروية وموظفيها ومستخدميها كافة الأنظمة الإدارية والمالية التي تطبق على رؤساء البلديات وموظفيها ومستخدميها.

مادة 13

يجوز لوزير الشئون البلدية والقروية تكليف بعض البلديات بمد خدماتها إلى القرى المجاورة لها وتقديم كافة الخدمات الواردة في المادة (10) من هذه اللائحة.

مادة 14

تتولى وزارة الشئون البلدية والقروية أداء بعض الخدمات المحلية إلى القرى التي لا توجد بها مجمعات قروية ولم تمد خدمات البلديات إليها.

مادة 15

تحدد بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية المكافآت التي تمنح لكل من رؤساء وأعضاء اللجان المشار إليها في هذه اللائحة وغيرهم ممن يدعون إلى حضور جلساتهم وترصد المبالغ اللازمة لذلك في ميزانية الشئون القروية.

مادة 16

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات التنفيذية لهذه اللائحة.

مادة 17

تلغى أحكام قرار مجلس الوزراء رقم (559) وتاريخ 1394/4/23 هـ الخاص بتشكيل اللجنة العليا لتنمية وتطوير قرى المملكة.

مادة 18

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

285- حدود المناطق والمحافظات(1)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض رقم 1/2515 في 1405/2/5هـ الجوابي على خطابينا لسموه رقم 2557/12/خ في 1404/7/2هـ و رقم 25/12/خ في 1405/1/4هـ بشأن موضوع الحدود فيما بين الرياض والخرج والتعميم فيما يلي نصه بعد المقدمة: "إشارة لخطابكم رقم 2557/12/خ وتاريخ 1404/7/2هـ وخطابكم رقم 25/12/خ وتاريخ 1405/1/4هـ حول مرئياتكم إحالة المعاملات القضائية الواقعة في حدود خدمات إمارة منطقة الرياض إلى رئاسة محاكم الرياض وكذلك المعاملات القضائية الواقعة في حدود خدمات إمارة منطقة الخرج تحال لرئاسة محاكم الخرج وطلبكم مرئياتنا في هذا الموضوع وحيث تمت الاستفسارات والمعاينات والقياسات اللازمة اتضح لنا التالي:

1. المسافة بين الخرج والرياض تقدر بـ 84كم.
2. المزارع الواقعة على طريق الرياض الخرج في حدود منتصف الطريق وتستفيد من خدمات البنك الزراعي ومديرية الزراعة بالخرج.
3. الجهات الأمنية تتولى حوادث السير في حدود نصف المسافة المشار إليها.
4. لجنة التعديات بالخرج تقوم حالياً بمراقبة الأراضي ومنع التعديات وبحث قضايا التعديات في تلك الحدود ومما تقدم أرى أن يكون الحد بين الرياض والخرج الكوبري الواقع عند كيلو 42 على طريق الخرج وما كان من الكوبري المذكور شمالاً تتولى خدماته الأجهزة الحكومية في مدينة الرياض وما كان من الكوبري جنوباً تتولى خدماته الأجهزة الحكومية بالخرج والسلام عليكم".

286- توزيع الاختصاص والإشراف المكاني للدوائر البلدية(2)

وبعد: (...تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 9143/ص وتاريخ 1418/2/23هـ القاضي بإنهاء إشراف معالي أمين مدينة الرياض على المديرية العامة للشئون البلدية والقروية بمنطقة الرياض وطلب معاليه توجيه الجهة المختصة بقبول إفراغ الأراضي المخصصة منحاً من معالي أمين مدينة الرياض لما يصدر من معاليه في مدينة الرياض ومن مدير عام الشئون البلدية والقروية بمنطقة الرياض للبلديات والمجمعات القروية التابعة لإشراف المديرية إضافة إلى ما يصدر من معالي الوزير من قرارات ومن أصحاب المعالي أمناء المدن وأصحاب السعادة مدراء العموم ورؤساء البلديات المشار إليهم كل حسب الجهات التي تحت إشرافهم ..الخ. للإطلاع واعتماد موجبه).

287- تلمس حاجة الدوائر الحكومية في أراضي البلديات(3)

مضمونه: على البلديات التنسيق مع الجهات الحكومية المعنية التي قد تكون لها علاقة بالأراضي الحكومية التي ترغب البلدية التصرف بها توخيا للمصلحة العامة وحتى لا يكون في عمل أي جهة حكومية ما يتعارض مع عمل وخطط الجهة الأخرى.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/45/ت في 1405/3/6هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 13/1107/ت في 1418/9/5هـ.

(3) الامر السامي رقم 402/4/م في 1406/3/6هـ.

288- شغل الأراضي خارج حدود النطاقات العمرانية. "إعلان" من المالية(1)

إن كل ارض خارجة عن حدود البلدة سواء في مكة أو جدة أو الملحقات ولم يكن بيد مشغلها أو من يريد إشغالها صك شرعي يعني تمليكها له بوجه صحيح شرعي فعليه أن يراجع مالية الجهة التي بها تلك الأرض للاستئجار منها ومن اظهر بيده صك شرعي وراجع المالية وحصل لها الانتفاع بما بيده تصدق على ذلك الإعلام الذي بيده ومن اشغل أرضا من الأراضي المذكورة ولم يراجع المالية فتجري مجازاته بما ترتبه عليه الحكومة ولذا حصل الإعلان".

289- مهام المحاكم قد تتجاوز الحدود الجغرافية للبلديات(2)

وبعد: (فبناء على خطاب سمو وزير الداخلية رقم 5515 في 1383/5/17هـ ونصه: نتيجة لطلب المحكمة في بلجرشي الكشف على الأراضي الواقعة خارج البلدة من قبل البلدية هناك أثناء طلب بعضهم اخراج حجج استحكام لها. ابدت البلدية بان ذلك يكلفها بعض النفقات السفرية التي لا مبرر لها وقد جري دراسة الموضوع من قبل المجلس الإداري فقرر بقراره المدرج المقدم بخطاب الامارة رقم 3454 في 1383/4/14هـ بان مهمة البلدية تنحصر في البلدة لا في الأماكن البعيدة وارتأى البت من قبل المحكمة في الامور المتعلقة بالاراضي البعيدة الواقعة في القرى التي لا توجد بها البلديات وذلك ريثما يتم احداث بلديات بها. لهذا نأمل في حالة موافقتكم على ذلك التعميم لسائر المحاكم بالعمل على ما ذكر واعتباره قاعدة عامة للعمل بموجبها ..الخ. وبناء على وجاهة ما ذكر يجب العمل بع واعتماده.).

290- الاعتبار لعدم تداخل الولاية القضائية على المناطق(3)

"صاحب المعالي وزير الزراعة والمياه اطلعنا على ما تضمنه خطابكم رقم 502 وتاريخ 1388/12/26هـ بشأن ما تقدم به لوزارتكم كل من .... طالبين السماح لهما بحفر آبار ارتوازية في بعيجة بحوطة بني تميم وانهما قد أحضرا وثيقة صادرة من قاضي البديع بالأفلاج تتضمن شهادة شاهدين بأن الأرض ملك للقبابنة عامة وأن أمير منطقة الرياض أبلغ أمير الحوطة بالسماح .... وجماعته القبابنة بالأرض المذكورة وإن اعترض عليهم معترض يحالون للشرع، وأن العديد من الحالات المشابهة لهذه تنهال على وزارتكم لغرض حفر آبار مما يتطلب التحقيق من تملك الأرض ..الخ. ونخبركم بأن كل أمر غير صادر من عندنا مرفوض وليس لأمير الرياض أن يأمر بشيء من ذلك ثم ما الذي يأتي بقاضي الأفلاج لحوطة بني تميم.

291- الالتزام بالاختصاص المكاني للولاية القضائية(4)

سبق ان ابلغتم بتعميم رئاسة القضاة رقم 3/1795 في 1382/6/14هـ المبني على خطاب سمو وزير الداخلية رقم 4961 في 1382/4/23هـ بشأن ما تقدمت به بلدية الخبر من اقتراح حول عدم تسجيل الاراضي التي ليست في المنطقة المسجلة فيها. وذلك نتيجة لما وقع من قاضي النماص وقاضي احد رفيدة، حيث قاما بتسجيل ارضين تقعان في الخبر الشمالية وقد نص التعميم المذكور على عدم جواز تسدجيل الاراضي التي لا تقع في منطقة عمل المحكمة او كتابة العدل حفظا للمصلحة العامة وتفاديا لما قد ينتج عن ذلك من مغالطات او عبث. وحيث لاحظنا كثرة المشاكل التي حدثت مؤخرا بسبب مخالفة التعميم المذكور فاننا نخطركم بالتوقف حالا عن تسجيل أي ارض تقع خارج حدود مقر عملكم سواء ما كان فيها يعود للافراد او للحكومة في المبايعات او الهبات او الرهن او غير ذلك الى ان تصدر اللائحة التي نصت عليها المادة 93 من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/64 في 1395/7/14هـ وسنحملكم المسؤلية كاملة في حالة وقوع اية مخالفة لهذا الامر. فاعتمدوا ذلك ونفذوه بكل بدقة.

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 304 في 1349/5/11هـ، ص2.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 3/2798 في 1383/7/4هـ.

(3) الأمر السامي رقم 640 في 1389/1/11هـ.

(4) تعميم رئاسة القضاء رقم 3/1795 في 1382/6/14هـ.

292- تخطيط الهجر بناءا على مدى توفر الخدمات(1)

عدم تخطيط أي هجرة قائمة لا تتوفر فيها كافة الخدمات المساعدة على النمو وذلك حتى تتم دراسة الهجر القائمة وتقويمها وتحديد ما يقبل النمو منها مما لا يقبل.

293- عدم جواز الاستيطان أو إحداث هجر جديدة(2)

مضمونه" عدم جواز الاستيطان أو إحداث هجر جديدة".

294- إنشاء هجر جديدة أمر غير وارد(3)

بان إنشاء هجر جديدة أمر غير وارد وعدم فتح هذا الباب نهائيا لما يترتب على ذلك من تشتيت السكان وإهدار الجهود والخدمات.

295- عدم تسمية الجهات بأسماء القبائل(4)

مضمونه: عدم تسمية الجهات بأسماء القبائل التي تسكنها أو تقسيمه على هذا النحو لان أبناء البلاد سواسية.

296- منع استحداث الهجر الا ما يوافق الضرورة وملائمة الموقع(5)

منع احداث أي قرية أو هجرة في أي منطقة إلا بموافقة وزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة الداخلية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الزراعة والمياه ووزارة التخطيط وإمارة المنطقة على أن يراعي مدى ضرورتها وملائمة موقعها من جميع النواحي وقابليتها للنمو والرفع عن ذلك للمقام السامي للتوجيه بما يجب.

297- مرجعية وزار الشؤون البلدية والقروية بالعناية بالهجر(6)

أ- إبلاغ الجات الحكومية المعنية بإحالة ما يردها من مطالبات بإيجاد الخدمات والمرافق العامة في الهجر والقرى إلى وزارة الشئون البلدية والقروية لإحالتها إلى اللجنة المنصوص عليها في اللائحة الخاصة بتنمية وتطوير القرى وعدم إقرار أي نوع من الخدمات العامة قبل تأييده من تلك اللجان.

ب- تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بالتشاور مع وزارة الداخلية بتصنيف الهجر إلى فئتين فئة قابلة للنمو وأخرى غير قابلة للنمو وذلك بعد الاستعانة بما لدى الجهات الحكومية الأخرى من دراسات حول الموضوع.

---

(1) تعميم وزارة الداخلية رقم 10663 في 1402/3/4هـ.

(2) الأمر السامي رقم 10607 في 1401/5/8هـ المعمم برقم 5/341 في 1401/12/1هـ (والأمر الملكي الكريم رقم 551/م في 1406/4/2هـ).

(3) الامر السامي المبلغ بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 13171/40/ور في 1408/9/10هـ المعمم بوزارة البلديات برقم 5/3145 في 1408/11/15هـ.

(4) الأمر السامي رقم 4160 في 1389/2/28هـ.

(5) الأمر السامي رقم 1025/ في 1403/5/2هـ المؤكد بالأمر السامي رقم 1547/م في 1407/9/20هـ.

(6) الأمر السامي رقم 8/1284 في 1407/11/19 هـ المعمم بوزارة البلديات برقم 521/ص/س/ز في 1407/11/29ه.

298- حجج الاستحكام لعموم القبيلة(1)

"منع إصدار حجج الاستحكام باسم عموم القبيلة".

299- حدود الهجر من اختصاص الجهات المعنية بالتخطيط(2)

عدم جواز تحديد الهجر وترك أمرها للدوائر الحكومية وصرف النظر عن أي طلبات تقدم في هذا الخصوص.

300- طلب بعض أمراء الهجر تحديد هجرهم(3)

وبعد: (تلقينا صورة التعميم الصادر من سمو وزير الداخلية الموجه للإمارات برقم 5793 في 1386/5/1هـ بشأن المخابرة الجارية بطلب بعض أمراء الهجر تحديد هجرهم وما جرى في ذلك من موافقة المقام السامي على ما رفعته وزارة الداخلية بصدد طلب عدم تحديدها حيث تبين أن الهجر التي يطالب أمراؤها تحديدها لهم تشتمل على أراضي شاسعة كما تشتمل أيضا على الأملاك الخاصة العائدة للمواطنين الذين يقطنونها. وأن يترك أمرها للدوائر الحكومية المختصة لتقوم بما يلزم حسب الأنظمة المتبعة وأن يتخذ ما يلي:

1. الأملاك الخاصة سواء كانت مساكن أو مزارع فهذه يعمل بشأنها ما جرت به العادة من قبل المحاكم الشرعية في إعطاء حجج الاستحكام عليها بعد توفر الشروط اللازمة لذلك.
2. أما الأراضي الأخرى التي لم يسبق إحياؤها ويتقدم أمراء الهجر بطلب إدخالها ضمن حدود هجرهم لكي يتخذوا من ذلك حجة بملكيتها فتبقى ضمن الأراضي الحكومية البور التي تشرف عيها وزارة الزراعة وإذا رغب أحد سكان الهجرة منحة زيادة على ملكه أو منحه قطعة أرض جديدة فيكون المنح بواسطة وزارة الزراعة كما هو المتبع في المدن والقرى الأخرى وذلك بوصف الوزارة المذكورة مسئولة عن توزيع الراضي البور بموجب نظام الاستثمار الزراعي.
3. أما في ما يتعلق بما يدعيه بعض أمراء الهجر من أن الدافع لهم بطلب تحديد هجرهم هو خشية وقوع اعتداء على أراضيهم أو السكن من قبل بعض القبائل الأخرى النازلة في جوارهم مما يضر بمصالحهم فإن هذا الأمر مرده للحكومة التي تحافظ على الأراضي الحكومية بواسطة السلطات التنفيذية بحيث لا يسمح لأحد بالسكن أو الزراعة في أية جهة ما لم يكن ذلك بأمر حكومي. فنأمل الإحاطة بذلك وإكمال ما يجب).

301- الاقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التملك(4)

"بشأن تحديد الهجر وعدم إخراج حجج استحكام عليها بصفة مطلقة وأن الاقطاعات القديمة لا يقصد بها التمليك وإنما يقصد بها السماح لهم بالسكن والاستيطان ومنع نزول قبيلة على أخرى وأنه لا مانع من تحديد الهجر على هذا الأساس أما الملكيات الخاصة فلا تعتبر إلا بموجب حجة استحكام مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية".

---

(1) قرار الهيئة القضائية العليا رقم 261 في 9/7/ 1393 هـ، بالاستناد الى الأمر السامى رقم 6011 في 3/13/ 1386هـ

(2) تعميم وزارة الرقم 9242 في 1386/7/24هـ.

(3) تعميم سمو وزير الداخلية للإمارات برقم 5793 في 1386/5/1هـ المعمم بوزارة العدل رقم 3/1442/م في 1386/5/30هـ.

(4) الأمر السامى رقم 11571 وتاريخ 1401/5/19 هـ

302- تحديد الهجر وعدم إخراج حجج استحكام عليها[1]

وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص الأمر السامي رقم 4/ي/22945 وتاريخ 1402/9/28هـ بعد المقدمة: "نعيد إليكم مشفوعات خطابكم رقم 498/ب/1 وتاريخ 1402/5/19هـ بشأن تحديد الهجر المعطوف على أمرنا رقم 13507 في 1401/6/10هـ الموجه لسمو وزير الداخلية والمعطى لمعاليكم نسخة منه مع نسخة الأمر رقم 11571 في 1402/5/19هـ بشأن تحديد الهجر وعدم إخراج حجج استحكام عليها بصفة مطلقة وأن الاقطاعات القديمة لا يقصد بها التمليك وإنما يقصد بها السماح لهم بالسكن والاستيطان ومنع نزول قبيلة على أخرى وأنه لا مانع من تحديد الهجر على هذا الأساس أما الملكيات الخاصة فلا تعتبر إلا بموجب حجة استحكام مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية وإشارتكم إلى الأمر رقم 6011 في 1386/3/13هـ القاضي بعدم تحديد الهجر وأنه بالنسبة للأملاك الخاصة سواء كانت مساكن أو مزارع فهذه يتخذ بشأنها ما جرت به العادة من قبل المحاكم في إعطاء حجج استحكام عليها بعد توفر الشروط اللازمة لذلك أما الأراضي الأخرى التي لم يسبق إحياؤها ويتقدم أمراء الهجر بطلب إدخالها ضمن حدود هجرهم لكي يتخذوا من ذلك حجة بملكيتها فتبقى ضمن الأراضي الحكومية البور وأنه فيما يتعلق بما يدعيه أمراء الهجر من أن الدافع لهم بطلب تحديد هجرهم هو خشية وقوع اعتداء على أراضيهم أو السكن من قبل بعض القبائل الأخرى النازلة في جوارهم مما يضر بمصالحهم فإن هذا الأمر مرده للحكومة التي تحافظ على الأراضي الحكومية بواسطة السلطات التنفيذية. وإيضاحكم أن الأمر رقم 13507 في 1401/6/10هـ يفهم منه أنه لا مانع من تحديد الهجر على أساس امتناع نزول قبيلة على أخرى بينما الأمر رقم 6011 في 1386/3/13هـ يقضي بالمنع من ذلك وهو الذي ما زال العمل جارياً على مقتضاه وفيه ضمانات لإخماد التنازع على الحدود القبلية وفيه كف للمطالبات بالتعويض عن أراضي الهجر وما زالت المحاكم جارية على الممانعة من تحديد الهجر وعدم إخراج صكوك عليها. واستحسن معاليكم التأكيد على مقتضى الأمر رقم 6011 في 1386/3/13هـ والممانعة من العمل على خلافه. نخبركم بأنه ليس هناك تعارض بين مضمون الأمرين المشار إليهما حيث إن أمرنا رقم 11571 في 1401/5/19هـ لم يقض بتحديد الهجر على أساس تمليك أصحابها لها وإخراج صكوك لها وإنما لمنع نزول قبيلة على أخرى ولم يسند ذلك الأمر «مسألة التحديد» إلى المحاكم وليس من اختصاصها وإنما من اختصاص لجنة تشكل من الجهات ذات العلاقة عند الحاجة لذلك وعليكم إبلاغ ذلك للمحاكم. فأكملوا ما يلزم بموجبه. والله يحفظكم". نرغب الإحاطة واعتماد موجبه).

303- الحاجة لدراسة الهجر قبل تخطيطها[2]

عدم تخطيط أي هجرة قائمة لا تتوفر فيها كافة الخدمات المساعدة على النمو وذلك حتى تتم دراسة الهجر القائمة وتقويمها وتحديد ما يقبل النمو منها مما لا يقبل.

304- منع إيجاد هجر جديدة وصرف النظر عما يرد من طلبات[3]

"نشير إلى ما صدر من تعليمات بشأن منع إيجاد هجر جديدة وصرف النظر عما يرد من طلبات بهذا الشأن لأن تعدد الهجر ليس فيه فائدة إضافة إلى أنه يصعب على الحكومة تأمين المرافق والخدمات لها، وأن ينظر في إسكان من يتقدم بمثل هذا الطلب في أقرب مدينة أو قرية لموطنه الأصلي حتى يسهل أداء الخدمات للجميع. ومن ذلك الأوامر رقم 3715 في 1400/2/18هـ، ورقم 10607 في 1401/5/8هـ، ورقم 20945 في 1401/9/13هـ، ورقم 11398 في 1402/5/14هـ، ورقم 29149 في 1402/12/20هـ ورقم 10251 في 1403/5/2هـ، ورقم 1085/م في 1407/7/8هـ، ورقم 8/1284 في 1407/11/19هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 3 وتاريخ 1403/1/1هـ الصادر بالموافقة على لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة، وحيث لا تزال تكرر طلبات بعض البادية إقامة هجر جديدة للاستيطان بها ولما في ذلك من تكاليف باهظة تتحملها الخزينة العامة وتشتيت لجهود الدولة ولأن الدولة سبق أن أنشأت الكثير من المجمعات السكنية ووفرت فيها جميع الخدمات والمرافق العامة.

---

(1) الأمر السامي رقم 4/ي/22945 وتاريخ 1402/9/28هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/135ت في 1402/10/27هـ.

(2) تعميم وزارة الداخلية رقم 10663 في 1402/3/4هـ.

(3) الامر السامي البرقي رقم 16567/4 في 1410/10/26هـ الموجه أصلا لسمو وزير الداخلية

نرغب إليكم التأكيد على ما سبق من صرف النظر عن إيجاد هجر جديدة وقد زودنا الجهات المعنية بنسخ منه للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه".

305- مراجعة أهالي القرى و الهجر لكتابات عدل ومحاكم المدن الرئيسة التابعة لها(1)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض رقم 49553/8/7 في 1410/7/29هـ الآتي نصه بعد المقدمة: "لا يخفاكم ما صدر به الأمر السامي الكريم رقم 4/7999/ب في 1407/6/11هـ المتضمن

منح أصحاب العقارات المؤجرة على الدولة لمختلف الاستعمالات والذين لا توجد لديهم صكوك شرعية بتملكها منحهم مهلة ثلاث سنوات انتهت بنهاية السنة المالية 1409- 1410 هـ وقد راجَعَنَا الكثير منهم أنهم لم يتمكنوا من الحصول على حجج الاستحكام أو صكوك الإفراغ بتملك ذات العين المؤجرة وذلك لأنه لا يوجد لدى المذكورين كتابة عدل أو قضاة في محاكمهم لأن الغالبية منهم في قرى وهجر ولمسنا حاجتهم لوجود قاضٍ ينهي لهم ذلك ضمن بعض القضايا وتسهيلاً لأمور المواطنين نرى أن تكلف المحاكم الشرعية وكتابة العدل في المدن الرئيسية بإنهاء صكوك تملك أهالي القرى والهجر التابعة لهم حتى نكون قد حققنا خدمة الصالح العام ويسرنا أمور المواطنين في أملاكهم وإننا لمنتظرون صورة ما توجهونه لهم حتى نتخذ عليه التوجيه بتعميمه للإمارات التابعة". نأمل الإحاطة والمبادرة إلى إكمال اللازم نحو ما أشار إليه سموه)

306- منح أراضي البادية بغرض التوطين(2)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي نائب وزير الداخلية رقم 29/4023س في 1403/11/20هـ وهذا نصه بعد المقدمة: "اشارة لخطاب صاحب السمو الملكي وزير لداخلية الموجه لكم والمعطى لإمارة منطقة مكة المكرمة صورة منه برقم 211/4/1/29 / 1531/س في 1400/4/10هـ المتضمن طلبنا

التأكيد على كتابة العدل بعدم إفراغ أي قطعة أرض منحت بهدف التوطين وإنما ينبغي على من منحت له أن يقوم باستغلالها لصالحه بالغرض الذي منحت له من أجله إن كانت سكنية فبالبناء والسكن وإن كانت زراعية فبزراعتها نفيدكم أنه ورد لهذه الوزارة خطاب إمارة منطقة مكة المكرمة رقم 3/2488/س في 1403/8/23هـ المتضمن أن لجنة التوطين الأخيرة قامت بتسليم قطع أراضٍ لـ..... ورفقائه بحدود واضحة ومساحات معلومة، ولما أحيلت لكاتب عدل الطائف لإخراج صكوك شرعية عليها امتنع عن ذلك إنفاذاً لتعميم معاليكم رقم 12/47/ت في 1400/4/25هـ المبني على خطاب سموه المشار إليه، وحيث إن منح الصكوك كان متوقفاً من أجل تشكيل فريق عمل يضع ضوابط وقواعد لمن منحوا أراضي لاستعمالها لما منحت له، وبما أن لجنة التوطين الأخيرة قد قامت بتوزيع قطع على البادية بعد دراسة مستوفاة مما أغنى عن اللجوء إلى فريق العمل المقترح ولكي لا تتعطل مصالح الممنوحين فقد أصبح من المصلحة إلغاء ما تضمنه خطاب سموه المشار إليه وأن يعطى .... ورفقاؤه صكوكاً بموجب توصية اللجنة الأخيرة وكذلك الحال بالنسبة لجميع من أيدت اللجنة الأخيرة منحهم صكوكاً على الأراضي التي منحت لهم. ولكم تحياتنا". فنرغب الإحاطة بذلك واعتماد موجبه).

307- ملكية الأراضي الحكومية داخل حدود المدن والقرى(3)

نرغب إليكم التأكيد على الجهات المختصة بأن جميع الأراضي الحكومية الواقعة داخل حدود المدن والقرى ملك للبلديات وتعميدها بالمحافظة عليها، وعدم قبول أي تصرف فيها مخالف لما لديها من تعليمات في هذا الشأن وخاصة أراضي مكة المكرمة والمدينة المنورة وما حولهما فأكملوا ما يلزم بموجبه.

---

(1) خطاب سمو أمير منطقة الرياض رقم 7/8/49553 في 1410/7/29هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 8/140ت في 1410/9/5هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 1/12/ت في 1404/1/3هـ. كما عمم ايضا برقم 12/47/ت في 1400/4/25هـ.

(3) الأمر السامي البرقي رقم 16213 في 1414/10/19هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 8/8/204ت في 1414/10/22هـ

308- تأكيد ملكية الأراضي الحكومية داخل حدود المدن والقرى للبلديات(1)

إلحاقاً لأمرنا البرقي رقم 16213 في 1414/10/19هـ القاضي بالتأكيد على الجهات المختصة بأن جميع الأراضي الحكومية الواقعة داخل حدود المدن والقرى ملك للبلديات ...الخ نرغب إليكم ملاحظة أن ذلك لا يشمل الأراضي التابعة لأملاك الدولة التي يجب أن تظل ملكيتها للدولة. فأكملوا ما يلزم بموجبه.

309- يؤخذ برأي الأمارة في تخصيص الأراضي للصالح العام(2)

"إذا رأت أي إمارة أن المصلحة تقتضي ببقاء أرض منفكة عن الملكية والاختصاص للصالح العام فعليها التنسيق مع الجهة المختصة: الزراعة أو البلدية لتقوم جهة الاختصاص منهما باتخاذ اللازم حيال تلك الأرض وفقاً للأوامر الملكية المنوه عنها بالمحضر وتطبيقاً لنظام الأراضي البور الصادر به المرسوم الملكي رقم 26 في 1388/7/6هـ".

310- الأراضي البيضاء جميعها ملك للبلديات ولا تسمح الدعوى بوضع اليد عليها(3)

أ- يعطي لجميع البلديات في المملكة جميع الأراضي العائدة للحكومة في ضواحي كل بلدة وتعتبر من أملاك البلدية فيها.

ب- على كل بلدية أن تعمل الخرائط اللازمة للأراضي وتعيين أثمانها المعقولة بحيث لا تكون سبب في وقوف العمران ويكون المبلغ بقطع محدودة حسب حاجة المشتري وليس للاحتكار والاستغلال.

ت- تعين لجنة في كل بلدة مؤلفة من عضو من المجلس الإداري وعضو من البلدية وعضو من المالية وتكون تلك الهيئة تحت رئاسة رئيس البلدية ، تدعى لجنة الأراضي لتقوم بالمهمة الموضحة في أمرنا هذا.

ث- على رئيس مجلس الوزراء إنفاذ أمرنا هذا بإبلاغه لمن يلزم. والسلام.

311- الإجراءات التنفيذية لتسلم البلديات ملكية الأراضي البيضاء(4)

1. تتسلم أمانة العاصمة الأراضي التي في مكة المكرمة وموظفي الأراضي المحولين من المالية وتقوم بترتيب العمل طبقا لمقتضيات المصلحة والنظام.
2. تتسلم بلدية جدة الأراضي التي في جدة وموظفي الأراضي المحولين من المالية وتقوم بترتيب العمل طبقا لمقتضيات المصلحة والنظام.
3. في الملحقات الأخرى تشترك كل أمارة وبلديتها في استلام الأراضي فيها من قبل المالية.
4. ينبغي أن يكون الاستلام بموجب خرائط واضحة يمكن التمشي بموجبها ومعرفة الأراضي المسلمة والمباعة وغيرها.
5. ليس للبلديات التعرض للإجراءات السابقة الخاصة بالأراضي إطلاقا إلا فيما يتعلق بالمشاغبات التي تدور حول أو ما اغتصب بدون بيع أو أمر معتمد.

---

(1) الأمر السامي البرقي رقم 1007/4 في 1415/7/4هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 364/ت في 1415/7/16هـ

(2) تعميم وزير الداخلية رقم 54559 في 1414/7/13هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 8/189ت في 1414/8/4هـ.

(3) الارادة الملكية رقم 1009/13/1/20 في 1374/6/17هـ

(4) تعميم وزارة المالية رقم 7140 في 1374/9/18/19هـ تنفيذا للامر الملكي رقم 1009/13/1/20 في 1374/6/17هـ.

6. ينبغي المحافظة على الأراضي المستلمة بكل الوسائل وعدم تعريضها للفوضى والتشويش في البناء وعدم التخطيط وسيشترك كل أمارة مع بلديتها في تحمل مسؤولية المحافظة على الأراضي المستلمة.
7. لتنفيذ مقتضى المادة السادسة يوضع تحت تصرف كل من أمانة العاصمة وبلدية جدة – ضابط واحد وعشرة من جنود الشرطة لتنفيذ تعليمات المحافظة وعدم التعدي بالإضافة إلى المراقبين الآخرين.
8. مهندسو الأراضي بجدة يرسل منهم مهندس واحد إلى أمانة العاصمة وواحد إلى بلدية المدينة المنورة وواحد إلى الطائف وواحد إلى ينبع للاشتراك مع المهندسين الموجودين لدى البلديات في وضع خرائط منظمة للبلدان وتقديم هذه الخرائط في أسرع وقت.
9. على رئيس كل بلدية تهيئة الوسائل اللازمة لإنجاز الخرائط وتقديم كل المساعدات للمهندسين الذين يقومون بذلك.
10. على أمارات الملحقات أن تساعد البلديات بوضع العدد الكافي من خوياها تحت تصرف البلديات لمراقبة الأراضي ومنع التعدي عليها.
11. لا يصرح بالبناء في أي أرض لم تخطط ولم تحدد قيمتها.
12. يجري تحديد أقسام الأراضي من قبل لجنة مكونة من مندوب عن وزارة الداخلية وأمين العاصمة ورئيس بلدية جدة ويصدق عليه من قبلنا ويبلغ للبلديات.
13. تقوم نفس اللجنة المنصوص عنها في المادة (12) بوضع التعليمات اللازمة لطريقة بيع الأراضي وتوريد أقيامها والأساليب الواجب مراعاتها في طريقة البيع وأحقية المشترين.
14. تؤكد بموجب تعليماتنا هذه على الأمارات والبلديات ودوائر الشرطة بضرورة التعاون في المحافظة على الأراضي وعدم التهاون في قضايا التعدي والاختلاس وسيتعرض المتسببون لذلك من كافة الموظفين لأشد أنواع الجزاء.

312- إعطاء البلديات الأراضي التي – تحتاجها من أراضي أملاك الدولة(1)

سبق أن دارت مخابرة بين هذه الوزارة ووزارة المالية بشأن إعطاء البلديات الأراضي التي – تحتاجها من أراضي أملاك الدولة التي هي في غنى عنها بدون مقابل والتي تستعمل لمشروعات الطرق وإنشاء ميادين أو مباني.

وقد تلقينا على أثرها خطاب سمو وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 1/11/13147 وتاريخ 88/10/17هـ المتضمن الموافقة على منح البلديات الأراضي العائدة للدولة التي تحتاجها للأغراض المشار إليها بعالية على أن تقوم البلديات في حالة إقرار المشروعات واعتمادها في الميزانية واحتياجها لأرض مملوكة للدولة أن تقدم طلبا بذلك ليجري اتخاذ اللازم نحو منحها الأرض المطلوبة. لذا نأمل الإحاطة بذلك.

313- وقف التصرف فى الأملاك فى حالة نزاع أو تحقيق(2)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء رقم 14758 في 1401/6/24هـ ونصه بعد المقدمة: "نبعث إليكم برفقه نسخة من قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 22/4/94 في 1401/6/1هـ بشأن طلب وزارة الداخلية منع التصرف في الأملاك والأراضي التي يبدأ فيها تحقيق حكومي والمتضمن أن مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة يرى لتأييد ما اقترحته وزارة الداخلية اتخاذ ما يلي:

1. كل أرض ليس عليها إحياء قديم أو صكوك شرعية معتمدة على إقطاع على عين الأرض من ولي الأمر وثار عليها نزاع استوجب تحقيقاً من قبل لجان حكومية أو قامت حولها خصومة لدى المحكمة فإن كتابات العدل والمحاكم ممنوعة من إجراء الإفراغات عليها.
2. ماعدا ذلك من الأملاك القديمة أو التي عليها صكوك شرعية بناء على إقطاع على عين الأرض من ولي الأمر فينبغي منع كتاب العدل والمحاكم الشرعية من قبول إفراغهما ـ أي المتنازعين ـ لما هو

---

(1) تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم 3/4046 في 1388/11/7هـ

(2) قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 22/4/94 في 1401/6/1هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/113ت في 1401/7/5هـ.

متنازع عليه بينهما.

ولموافقتنا على ما تقرر. نرغب إليكم اعتماده وإنفاذ مقتضاه وتعميمه على جميع المحاكم وكتاب العدل وهيئة التمييز لاعتماده والعمل بموجبه وقد أعطينا وزارة الداخلية نسخة من أمرنا هذا للإحاطة والاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه". نرغب الإحاطة واعتماد موجبه وإبلاغه لمن يلزم).

314- فصل الأراضي الحكومية عن الأملاك الخاصة(1)

مضمونه: ان وضع بتر يفصل الأملاك الخاصة عن الأراضي الحكومية أمر لا يتفق مع أصول الأشياء. إذ الأصل في الأراضي أنها حكومية والاستثناء ما ثبت ملكيته للغير فكان الواجب على أصحاب الأملاك الخاصة تحديد أملاكهم وإيضاحها. وإذا لم يقوموا بذلك فيكلفون به متى ما حصل منهم تجاوز وتعدي لحدودهم.

315- الأولوية للصكوك المفرغة لصالح أملاك الدولة(2)

وبعد: تلقينا خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 11/م/1224 في 1408/2/10هـ والآتي نصه بعد المقدمة:

"أود إفادة معاليكم أن هذه الوزارة تعاني من تأخر إخراج صكوك الإفراغ التي تتم عن طريق كتاب العدل في مدن المملكة المتعلقة بنقل الملكية من أصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها لصالح أملاك الدولة حيث إن صكوك الإفراغ لا تسلم لمندوبي الوزارة في وقتها المناسب مما ترتب عليه التأخر في تسجيل تلك الصكوك وحفظها وكذلك التأخير في تسديد العهد المقيدة على المحامين مما ينتج عنه إرباك سجلات العهد لعدم تسديدها في حينها. آمل من معاليكم حث كتاب العدل في جميع مدن المملكة على إعطاء الأولوية لما يتم إفراغه لصالح أملاك الدولة وتسليم صكوك الإفراغ لمندوبي الوزارة في أسرع وقت". نأمل الإطلاع والإحاطة والعمل على سرعة إنجاز ما ذكر بعالية.

316- صكوك المنشآت العسكرية(3)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب المقام السامي الموجه لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية 1584 في 1402/1/22هـ هذا نصه بعد المقدمة:

"اطلعنا على خطابكم رقم 11345/1 في 1403/12/25هـ الجوابي للأمر رقم 29180 في 1402/12/20هـ بشأن طلبكم الموافقة على إخراج صكوك لمراكز سلاح الحدود بدون إتباع الإجراءات التي نصت عليها المادتان 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما أوضحتموه بخطابكم المشار إليه من أن معالي وزير العدل أوضح بأن المادة «86» من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية تنص على أن المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للأراضي الفضاء أن ترفع الأمر للمراجع العليا لأخذ رأيها في ذلك. كما أن المادة «85» تتضمن وجوب إتباع الإجراءات الخاصة بحجج الاستحكام وذلك بالكتابة للبلدية والمالية والحج والأوقاف والإعلان عن الطلب بالجريدة الرسمية لمدة شهر، وإشارتكم إلى أن هذه المراكز من غير المناسب الإعلان عنها وعن مواقعها لأنها قد تفقد سريتها لاسيما وأنها مقامة على أراضٍ حكومية بعيدة عن المدن.وطلبكم الموافقة على إخراج صكوك شرعية لها بدون إعلان وبدون هذه الإجراءات حفاظاً على سريتها. وما تضمنه الأمر سالف الذكر من الإشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم 983 وتاريخ 1399/6/15هـ القاضي بأن تنظيم الصكوك وإخراجها باسم أملاك الدولة وليس باسم غيرها من الدوائر الحكومية ومن ثم فإن الإعلان عن تلك المواقع باسم أملاك الدولة وإتباع الإجراءات النظامية المتبعة في إخراج حجج الاستحكام لا يؤثر على سرية تلك المواقع بشيء وفيه إتباع لما تقضي به الأنظمة والتعليمات في حين ترون أنه لا داعي لإتباع تلك الإجراءات وهي أرض حكومية ومقام عليها مراكز حكومية. وما دام أن الإعلان عن تلك المواقع سيتم باسم أملاك الدولة وتنظيم الصكوك باسم أملاك الدولة لصالح وزارة الداخلية/ سلاح الحدود تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء

---

(1) الامر السامي رقم 4/و/12289 في 1402/5/25هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 8/37 ت في 1408/3/16هـ.

(3) خطاب المقام السامي رقم 1584 في 1402/1/22هـ موجه لسمو وزير الداخلية. ومعمم بوزارة العدل برقم 41/12 ت في 1403/3/25هـ.

المشار إليه ومن ثم لن تمس سرية هذه المراكز بشيء فإنه لا يوجد ما يسوغ الاستثناء من النظام. ونرغب إليكم مراعاة ما قضت به الأنظمة والتعليمات المرعية في هذا الشأن وعند رغبة الوزارة في إخراج حجج استحكام على تلك المراكز فعليها أن تقوم بذلك وفقاً لما تضمنه قرار مجلس الوزراء المشار إليه وطبقاً لما تقضي به الأنظمة والتعليمات المرعية فأكملوا ما يلزم بموجبه". فنرغب اعتماد موجبه).

317- وزارة المالية المكلفة بحفظ صكوك أملاك الدولة[1]

وبعد: (تلقينا برقية صاحب السمو الملكي ولي العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء عدد 3182 في 1401/4/29هـ ونصها بعد المقدمة:

"نرغب إليكم إبلاغ كتاب العدل في كافة مدن المملكة بعدم مطالبة وزارة المالية والاقتصاد الوطني بإحضار مخططات لأراضٍ لأملاك الدولة التي لديهم عليها صكوك والتي تبلغهم بإفراغها لبعض الأشخاص بناء على أوامر سامية". للإطلاع واعتماد موجبه وإبلاغه لمن يلزم).

318- مدراء المالية مسئولين عن أملاك الدولة بالمناطق النائية[2]

وبعد: (كتب إلينا معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني بالنيابة برقم 9431/5/1 في 1384/7/29هـ:

"نفيد سماحتكم أن أملاك الدولة الموجودة في المناطق النائية مسئول عنها مدراء الماليات في تلك المناطق، فنرجو إبلاغ المحاكم الشرعية في جميع الجهات بذلك". وعليه اعتمدوا ما ذكر في حدود مثل هذه القضية بالذات وعلى ضوء التعليمات والأوامر المبلغة إليكم).

319- مرجعية أملاك الدولة في المناطق النائية[3]

وبعد: (نبلغكم بطي هذه صورة من خطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء الموجه أصلاً لمعالي وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني ولهذه الوزارة صورة منه برقم 3/32623/م في 1394/10/23هـ والمتضمن لقرار مجلس الوزراء رقم 1491 في 1394/9/23هـ الصادر بالموافقة على اقتراح معاليه بخطابه رقم 93/3460 في 1393/8/6هـ بشأن حجج الاستحكام على العقار في القرى والمدن الصغيرة التي لا يوجد فيها أوقاف وأملاك للدولة. نرغب الإحاطة وانفاذ مقتضاه فيما يخصكم) انتهى. نص خطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 3/32623/م في 1394/10/23هـ. "صاحب المعالي وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني بعد التحية: لقد قرر مجلس الوزراء الموقر بقراره رقم 1491 وتاريخ 1394/9/23هـ ما يلي: إن مجلس الوزراء. بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 3/19643/س في 1393/8/18هـ المشتملة على خطاب وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني رقم 3348/ع/92 في 1392/9/28هـ المتضمن الإشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم 569 وتاريخ 1390/6/8هـ المبلغ بخطاب ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 11461 وتاريخ 1390/6/19هـ المتضمن الموافقة على تعديل المادتين 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية ويعرض معاليه بأن الفقرة الثالثة من قرار المجلس قد قضت بأن يعين كل من وزير المالية ووزير الحج والأوقاف بمكافأة شهرية مندوباً عنهما من المسنين المشهود لهم بالخبرة والاستقامة في البلاد والقرى الخاضعة للتعليمات الواردة بقرار مجلس الوزراء آنف الذكر الموجودة بها عقارات تابعة لأملاك الدولة أو الأوقاف أو مرافق البلدة أو القرية وينضم المندوبان أو أحدهما عند عدم تعيين الآخر إلى أمير البلدة أو القرية بوصفه مندوباً عن وزارة الداخلية في لجنة تكون مهمتها نفي أو إثبات تبعية العقار المطلوب إصدار حجة الاستحكام له لإحدى الجهات المذكورة.
هذا وقد أخذت الوزارة بسبيل تنفيذ قرار مجلس الوزراء فوجدت صعوبات في تنفيذه إذ أنه لا يوجد لوزارة المالية أو لمصلحة أملاك الدولة فروع في أكثر مدن المملكة، كما أن تحديد القرى اللازم اختيار ذوي الخبرة والاستقامة فيها وما يتطلبه ذلك من تكاليف كبيرة سواء في مراحله الأولى أو الصرف مستقبلاً قد زاد في صعوبة التنفيذ، كما أن تنظيم عمل هؤلاء ومتابعة مواظبتهم على أدائه قد لا يتم على الوجه المقصود من القرار لكون مثل هذه الأعمال ستكون جانبية لذوي العلاقة فضلاً عن عدم تحديد القرار لمكافأتهم أو الجهات التي ستصرف لهم وبسبب هذه الصعوبات قامت الوزارة بالاتصال بوزارة الداخلية لبحث الأمر، فرئي أن تعاد دراسة ذلك بواسطة مندوبين مختصين من وزارات الداخلية والمالية والعدل والحج والأوقاف. وقد قدم المندوبون محضرهم المؤرخ في1392/5/20هـ (المرفقة صورته) الذي أوصوا فيه بما يأتي:

---

[1] تعميم وزارة العدل رقم 75/12 ب في 1401/5/10هـ.

[2] خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني بالنيابة برقم 1/5/9431 في 1384/7/29هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 3/2206 م في 1384/9/18هـ.

[3] قرار مجلس الوزراء رقم 1491 في 1394/9/23هـ المعمم بوزارة العدل برقم 2/226/ت في 1394/11/24هـ.

أولاً:

يتولى أمير البلدة نيابة عن كل من شئون البلديات ووزارة المالية ووزارة الحج والأوقاف تعيين شخص من أهل الخبرة والاستقامة ليقوم بتمثيل الجهات المذكورة فيما يتعلق بطلب حجج الاستحكام في البلدان التي لا يوجد فيها فروع لهذه الجهات.

ثانياً:

تقوم المحكمة بتبليغ الإمارة كل قضية حجة استحكام ترفع إليها للاستفسار منها عما إذا كانت ثمة معارضة في طلب حجة الاستحكام أم لا. وعلى الإمارة أن تقوم بتبليغ الشخص الذي قررت تعيينه خلال مدة أسبوع على الأكثر للحضور أمام المحكمة للاعتراض أو عدمه ويقرر ما لديه بضبط القضية وإذا مضى ستون يوماً بعد تبليغ الإمارة إشعار المحكمة ولم يراجع ممثل الجهات المذكورة المحكمة فعلى المحكمة إكمال ما يلزم نحو طلب حجة الاستحكام.

ثالثاً :

يصرف لممثل الجهات المشار إليها والمعين من قبل أمير البلدة مكافأة قدرها ثلاثمائة ريال ولا يقل عن خمسين ريالاً.

رابعاً :

تصرف المكافأة المشار إليها في المادة (3) من قبل وزارة الداخلية والإمارات ذات الميزانية المستقلة، على أن يعزز بند المكافآت بوزارة الداخلية أو الإمارات إذا كان لا يفي لتغطية هذه النفقة الجديدة.

هذا وقد راجعت الوزارة مقترحات اللجنة المذكورة فرأت الأخذ بالتوصيات الثانية والثالثة والرابعة، أما الأولى فإن وزارة المالية ترى أن يكون لها الخيار في أن تمثل بمندوب مختار من قبلها أو بمندوب مختار من قبل الإمارة. وقد أخذ القسم المختص من الآن بحصر المدن والقرى في المملكة لتقرر وزارة المالية تلك التي سوف تكتفي بمن تختاره الإمارة والتي سوف تختار فيها من قبلها على أن يتم الصرف للفئتين وفقاً لما ورد بالتوصية الرابعة من محضر اللجنة المذكورة. لذا يرجو معاليه في حالة مناسبة هذا الاقتراح التفضل باتخاذ القرار المناسب وما أبداه معاليه بخطابه رقم 93/3460 في 1393/8/6هـ المتضمن أنه بعد التأمل ومراجعة الموضوع فإن الوزارة تقترح ما يلي:

أولاً :

بالنسبة للقرى والمدن الصغيرة التي لا يوجد فيها أوقاف وأملاك للدولة يكتفى بتوجيه سؤال من المحكمة إلى أمير البلدة أو القرية عما إذا كان لديه اعتراض على إخراج حجة استحكام بملكية العقار الواقع في نطاق اختصاصه وعليه أن يعود إلى أهل الخبرة والمعرفة من سكان البلدة أو القرية عند عدم وجود ما يدعو إلى الاعتراض عليه أن يجيب المحكمة بعدم المعارضة.

ثانياً :

بالنسبة للقرى والمدن التي يوجد فيها أوقاف وأملاك للدولة يتبع ما تضمنته الفقرة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم 569 في 1390/6/8هـ وتحدد المكافآت التي تمنح لمندوب وزارة المالية ووزارة الحج والأوقاف بعد الاتفاق مع ديوان الموظفين العام على مقدار المكافأة وطريقة احتسابها.

يقرر: الموافقة على اقتراح معالي وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني الموضح بخطابه معاليه رقم 93/3460 في 1393/8/6هـ أعلاه ... ولما ذكر حرر ،،،. وحيث وافق جلالة مولاي على ذلك..أرجو إكمال ما يلزم بموجبه.وتقبلوا تحياتي ،،،،رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء.

320- ملكية الرقبة باسم مصلحة أملاك الدولة بينما تخصص المنفعة للجهة المنتفعة[1]

وبعد: (بناء على الخطاب الوارد إلينا من وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني برقم 8958/5/2 في 1382/11/23هـ والمتضمن بأنه نظراً لما لاحظته هذه الوزارة من أن بعض الوزارات والمصالح الحكومية عندما تخرج صكاً بملكية عقار من عقارات الدولة الذي تحت يدها تخرجه باسم تلك الوزارة أو المصلحة ولأن التعليمات السامية تقضي بأن تسجل الملكية للعقار المذكور «باسم الدولة» لا باسم الجهة الشاغلة أو المنتفعة به.

---

(1) خطاب وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 2/5/8958 في 1382/11/23هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 3/81 في 1383/1/7هـ.

فعليه اعتمدوا ما أشير إليه في هذا الخطاب وأن يذكر في كل صك يراد إخراجه لأي عقار من أي جهة حكومية جملة تنص على أنه ملك من أملاك الدولة. فلاعتماد ذلك والعمل بمقتضاه).

321- اختصاص وزارة المالية – مصلحة أملاك الدولة – بتسجيل وتوثيق كافة الأعيان العقارية(1)

وبعد: (فقد تبلغنا من مقام رئيس مجلس الوزراء خطابه رقم 3562 في 1377/4/18هـ المتضمن أنه سبق أن رفع معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني خطاباً برقم 1/4054 في 1377/1/12هـ يبدي فيه أن بعض الوزارات فهمت فيما يتعلق بالأمر التعميمي الصادر من المقام السامي برقم 100/435 في 1377/1/12هـ بشأن أملاك الدولة المشغولة من قبل الوزارات والمصالح الحكومية في جميع أنحاء المملكة أن تنقل الملكية من اسم الحكومة لتسجل الأملاك باسمها مما هو تحت تصرفها حالياً من أملاك الدولة وأخذت بعض الوزارات تطلب تسجيل ما تشغله حالياً وما يسلم إليها من هذه الأملاك مستقبلاً باسمها خلافاً لما صدرت به موافقة جلالة الملك المبلغة بالأمر التعميمي السالف ذكره وعطف معالي وزير المالية على ذلك بالقول إنه ليست كل أملاك الدولة هو ما تشغله الوزارات والإدارات الحكومية فحسب بل هناك أملاك أخرى غير تلك، والتسجيل الانفرادي بالنسبة لكل جهة لا يحقق الحصر المطلوب لأن تكون أملاك الدولة جميعها بالإضافة إلى ما هو تحت وصايتها من أملاك الغيب في جهة مختصة، وطلب معاليه صدور الأمر على عموم الوزارات والإدارات الحكومية بمراعاة ذلك. وإنه برفع ما ذكر إلى الديوان العالي ورد في خطابه الجوابي رقم 1482/41/4 في 1377/4/12هـ بأن جلالة الملك يوافق على ما ارتآه معالي وزير المالية بهذا الشأن ويأمر جلالته بإشعار عموم الوزارات والإدارات الحكومية بمراعاة ذلك وإتباعه) لذا جرى إشعاركم لاعتماده و التمشي بموجبه.

322- بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر(2)

وبعد: (ترون فيما يلي نص خطاب معالي وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني التعميمي رقم 11118/5 في 1394/6/9هـ. النص: "معالي وزير العدل. بعد التحية. تلقت هذه الوزارة خطاب سعادة وكيل وزارة العدل رقم 12/1969/ف في 1394/5/19هـ المتضمن أن بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر يكون بالتنازل عنها بعوض وصكوكها تعتبر حجة رسمية قاصرة على المقر ومن يأتي من جهته ولا يكفي ذلك في إثبات ملكية الأرض ولكن إذا أحياها صاحبها فإن عليه أن يتقدم إلى المحكمة بطلب حجة استحكام عليها وله أن يتنازل عنها قبل إحيائها وعندما يقوم الأخير بإحيائها يتقدم بطلب الحجة المشار إليها.

ولما كانت الدولة تشتري لمشاريعها أراضي من بعض المواطنين في مختلف أنحاء المملكة فإننا نأمل ملاحظة ذلك عند الشراء وأثناء التكليف بتقدير أراضٍ من هذا القبيل لأن ملكية الأرض التي يوجد عليها صكوك مبنية على الإقطاع لا تكفي لإثبات تملك الدولة لها كما جاء في خطاب وزارة العدل واقتصار شراء الأراضي على الموجود عليها حجج استحكام مستوفية للمادتين 85، 86 من نظام الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية والتعليمات الأخرى الصادرة بعده أو الموجود عليها صكوك صادرة من كتابة العدل مبنية على حجج استحكام مستوفية للنظام وبناء على ذلك نأمل من المسئولين في الوزارات والمصالح الحكومية ملاحظة وجوب توفر حجج الاستحكام للأراضي التي يرغب شراؤها من أصحابها تجنباً لما قد ينشأ من تأخير في تولي الوزارة إخراج حجة استحكام لاحتمال ظهور اعتراضات من الغير وبالتالي يترتب على ذلك تأخير في تنفيذ المشروعات. نرغب الإحاطة وملاحظة ما أشير إليه).

323- مرجعية مصلحة أملاك الدولة في حالة بيع أراضي الاستصلاح الزراعي(3)

وبعد: (وردنا من وزارة المالية والاقتصاد الوطني برقم 3/5/6111 ما يلي:

"بالنظر إلى أن الدولة تقوم بإبرام عقود مع بعض أهالي المنطقة الشرقية من أجل استصلاح أراض زراعية بور هناك يكون للدولة فيها حق الربع وثلاثة أرباع للمستصلح، وحيث إن بعضاً من هؤلاء يتصرفون في تلك المقاولات بالبيع دون علم هذه الوزارة وفروعها المسئولة هناك ولأن في هذا إرباكاً

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 1/4321 في 1377/6/1هـ.

(2) خطاب معالي وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني التعميمي رقم 11118/5 في 1394/6/9هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 126/2 ت في 1394/7/10هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 3/1420م في 1387/6/9هـ.

للقيود والسجلات إذ أن السجل يحمل اسم المقاول الأول في حين أنها قد انتقلت من مقاول إلى آخر. نأمل إبلاغ المحاكم وكتاب العدل بالمنطقة الشرقية بما فيهم الأحساء بعدم إثبات مثل هذه المبيعات إلا بعد الرجوع إلى فروع أملاك الدولة هناك كي تأخذ تلك الفروع علماً بما يجري إزاء أملاكها وتعرف شريكها الجديد فتطالبه بحقها وتعدل سجلاتها بما يتفق وواقع الأمر" انتهى. لذا نرغب منكم اعتماد ذلك والتقيد به).

324- شرط التملك الشرعي لمن يرغب بالتبرع/ الهبة بالأرض(1)

وبعد: (حيث بات من الملاحظ أن الأهالي في بعض البلدان يقومون بتمليك الدولة قطعاً من الأراضي عن طريق التبرع الأمر الذي قد يقصد منه تملك باقي الأجزاء المتبقية من الأراضي بعد التبرع. لذا اعتمدوا عدم تسجيل شيء من هذا القبيل إلا ممن يملك الأرض المتبرع بها بموجب مستند شرعي).

325- حالة التبرع بالأرض. تخصيص الانتفاع لجهة معينة مع بقاء ملك العين لمصلحة أملاك الدولة(2)

وبعد: (نشير إلى خطابكم رقم 2/3051 في 1386/7/17هـ المرفق به خطاب مدير التعليم بمنطقة جازان رقم 4/1908/24134 في 1386/7/8هـ بشأن الأرض التي وهبها الشيخ ...... بمدينة ضمد لبناء مدرسة عليها بضمد والتي جرى إخراج صك شرعي بالهبة من كاتب عدل ضمد لاسم وزارة المالية مديرية أملاك الدولة استناداً لتعميمنا رقم 4/1125 في 1386/4/22هـ وطلب مدير التعليم بأن يشار في صك الهبة بأنه لصالح وزارة المعارف.

نفيدكم أننا عرضنا ذلك على مقام وزارة المالية بخطابنا رقم 4/306 في 1387/1/13هـ فوردتنا الإجابة المرفقة رقم 2/5/1157 في 1387/1/21هـ المتضمنة أن الطريقة المتبعة هي أن تسجل جميع الأملاك باسم الدولة ويشار في الصك بأنها ملك الدولة لصالح الجهة المستفيدة منه. لذا نرفق لكم كامل المعاملة آملين تنفيذ ما جاء في خطاب وزارة المالية آنف الذكر).

326- حالة التبرع بالأرض لصالح مرفق حكومي(3)

وبعد: (إشارة إلى ما كتبه لنا معالي الرئيس العام لتعليم البنات بخطابه رقم 1/1519 في1404/11/1هـ عطفاً على خطاب مدير تعليم البنات بمنطقة عسير رقم 1/146 في1404/10/19هـ بشأن الأراضي التي سلمت لإدارة التعليم عن طريق البلديات وما تبرع به الأهالي لصالح الرئاسة لإقامة مشاريع مدرسية عليها وامتناع كتابة العدل عن إفراغها لعدم تخطيط المواقع التي تقع فيها. وحيث إن مثل الأراضي المشار إليها عائدة للمصلحة العامة.

فاعتمدوا إفراغ الأراضي التي تتبرع بها البلديات لصالح رئاسة تعليم البنات أو غيرها من المرافق العامة في مواجهة مندوب البلدية ولو لم تكن مخططة. أما الأراضي المتبرع بها من قبل المواطنين فلابد أن يكون المتبرع يملكها بموجب صك شرعي حسبما قضى به التعميم رقم 3/64/ت في 1388/8/8هـ المبني على خطاب سمو وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 1710 في 1388/7/4هـ الذي ينص على عدم قبول تسجيل تبرع أي أحد بمثل هذه الأراضي لصالح الدولة ما لم يكن المتبرع يملك ما تبرع به بموجب صك شرعي).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 3/914م في 1387/4/10هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 4/457غ في 1387/2/21هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/16ت في 1405/1/12هـ.

اللوائح الداخلية للجان العامة والمحلية لتنمية وتطوير قرى المملكة (1)

أولا : اللجان العامة

مادة (1): تشكيل اللجنة

تشكل اللجنة العامة برئاسة أمير المنطقة أو من ينيبه وعضوية مندوب ممن يشغل وظيفة قيادية من السعوديين عن كل من الوزارات والأجهزة الحكومية التالية ويتم تسميتهم من قبل جهاتهم:

- وزارة الشئون البلدية والقروية.
- وزارة الزراعة والمياه.
- وزارة الصحة.
- وزارة المعارف.
- وزارة العمل والشئون الاجتماعية.
- وزارة المواصلات.
- الرئاسة العامة لتعليم البنات.

ويجوز ضم أعضاء يمثلون جهات أخرى معينة بتنمية القرى إلى اللجنة بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.

مادة (2): نطاق عمل اللجنة

تشكل اللجان العامة على مستوى المناطق بالمملكة ويكون مقرها هو مقر أمارة المنطقة وللجنة ان تعقد جلساتها في أي مدينة أو قرية تقع ضمن النطاق المحلي للمنطقة إذا رأت ضرورة لذلك وبموافقة الأغلبية المطلقة لأعضاء اللجنة.

مادة (3) مدة العضوية

مدة العضوية في اللجان العامة أربع سنوات قابلة للتجديد بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية ويجوز استبدال عضو بأخر عندما تقتضي الضرورة ذلك.

طريقة عقد الجلسات والتصويت واتخاذ القرارات

مادة (4):

تجتمع اللجنة العامة في مقرها اجتماعا عاديا مرة كل شهرين بدعوة من رئيسها وفي الموعد الذي يحدده

---

(1) قرار وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/1332 في 1404/5/7هـ.

ويتولى سكرتير اللجنة إخطار الأعضاء به قبل الجلسة بأسبوع على الأقل.

مادة (5):

لرئيس اللجنة من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من ثلث أعضائها ان يدعوها لاجتماع غير عادى على إلا يزيد عدد الاجتماعات غير العادية عن ستة اجتماعات سنويا. ولا يجوز للجنة ان تتداول في الاجتماع غير العادي إلا في المسائل التي دعيت من اجلها.

مادة (6):

لا تنعقد اللجنة ولا تكون مداولاتها صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف عدد الأعضاء وفي حالة عدم تكامل هذا العدد تؤجل الجلسة لمدة خمسة أيام على الأقل وعشرة أيام على الأكثر ويدعي الأعضاء المتخلفون لحضور الاجتماع فإذا تكرر تخلفهم أو بعضهم وكان عدد الحاضرين في الاجتماع اقل من العدد المطلوب لصحة المداولات عرض الأمر على وزارة الشئون البلدية والقروية لتقرر ما تراه في هذا الشأن.

مادة (7):

لرئيس اللجنة ان يدعو لحضور جلساتها من يرى دعوته من الخبراء والمسئولين الذين تتصل اختصاصاتهم بالمسائل المطروحة دون ان يكون لهم حق التصويت ولا يزيد عددهم في الجلسة الواحدة عن ثلاثة.

مادة (8):

تدرج المواضيع التي يراد مناقشتها في جداول أعمال اللجنة حسب تسلسل ورودها الزمني لسكرتارية اللجنة وفي حالة طرح أي موضوع غير وارد في جدول الأعمال أثناء الجلسة فلا تتم مناقشته إلا بموافقة ثلث الأعضاء الحاضرين.

مادة (9):

تراعي اللجنة في جلساتها النظر في المسائل الواردة في جدول الأعمال حسب الأولوية أو الأهمية.

مادة (10):

يكون التصويت على توصيات اللجنة برفع الأيدي إلا إذا قررت اللجنة السرية ويكون التصويت في هذه الحالة كتابة.

مادة (11):

تصدر توصيات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

مادة (12):

يقوم سكرتير اللجنة العامة المعين من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية بإعداد سجلات رسمية تدون فيها محاضرات الاجتماعات وما تصدره اللجنة من توصيات ويوقع على المحاضر من رئيس اللجنة وأعضائها الحاضرين.

مادة (13):

ترفع توصيات اللجنة ومقترحاتها إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية للتنسيق بشأنها مع الجهات المعنية الأخرى وإبلاغ اللجنة بما يتم.

مادة (14):

للجنة العامة ان تكلف من تراه من أعضائها أو من أعضاء اللجان المحلية لبحث موضوعات معينة او لتقصي الحقائق عنها ولهؤلاء ان يقوموا بزيارات ميدانية للمرافق أو القرى المختلفة الواقعة في دائرة المنطقة ولهم ان يناقشوا من يرون مناقشة من رؤساء الأجهزة التنفيذية والمحلية ويطلبون معاونتهم في مهمتهم وموافاتهم بالبيانات التي يطلبونها.

ثانيا: اللجان المحلية:

مادة (15) نطاق عمل اللجنة:

تنشأ لجنة محلية لكل مجموعة قرى عند الحاجة ويؤخذ في الاعتبار عند إنشائها عدد السكان ودرجة العمران وأهمية الموقع والأوضاع التاريخية والجغرافية لهذه القرى ويصدر بإنشائها على هذا النحو قرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح اللجنة العامة بالمنطقة.

مادة (16) تشكيل اللجنة

تشكل اللجنة المحلية من أمراء القرى الرئيسية ومن مندوبين عن الجهات الحكومية الممثلة في اللجنة العامة ومن غيرهم عند اللزوم بحيث لا يقل عدد أعضائها عن خمسة ولا يزيد عن عشرين عضوا ويصدر بتشكيل اللجنة وتحديد مقرها ونطاق عملها وتسمية رئيسها وأعضائها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح اللجنة العامة.

مادة (17) مدة العضوية

مدة العضوية في اللجان المحلية ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح اللجنة العامة ويجوز استبدال عضو بآخر عندما تقتضي الضرورة ذلك بناء على اقتراح اللجنة العامة وبقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.

مادة (18)

يشترط فيمن يعين عضوا في اللجان المحلية من غير مندوبي الجهات الحكومية ما يلي:

أ- ان يكون سعودي الجنسية.

ب- ألا يقل عمره عن خمسة وعشرين سنة.

ج- ان يكون ملما بالقراءة والكتابة.

د- ان يكون متمتعا بالأهلية الشرعية وحسن السيرة والسلوك.

هـ- ألا يكون محكوما عليه بحد شرعي او بالسجن في إحدى الجرائم المخلة بالشرف ما لم يكن قد مضى على تنفيذ الحد أو السجن ثلاث سنوات.

و- ألا يكون مفصولا من الخدمة العامة لأسباب تأديبية ما لم يكن قد مضى على فصله ثلاث سنوات.

طريقة عقد الجلسات والتصويت واتخاذ القرارات

مادة (19):

تجتمع اللجنة المحلية في مقرها اجتماعا عاديا مرة كل شهر بدعوة من رئيسها وفي الموعد الذي يحدده ويتولى سكرتير اللجنة إخطار الأعضاء به قبل الجلسة بأسبوع على الأقل.

مادة (20):

لرئيس اللجنة من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من ثلث أعضائها ان يدعوها لاجتماع غير عادى على ألا يزيد عدد الاجتماعات غير العادية عن ستة اجتماعات سنويا ولا يجوز للجنة ان تتداول في الاجتماع غير العادي إلا في المسائل التي دعيت من اجلها.

مادة (21):

تختار اللجنة في جلستها الأولى من بين أعضائها نائبا للرئيس يتولى رئاسة اللجنة في حالة غياب رئيسها.

مادة (22):

لا تنعقد اللجنة ولا تكون مداولاتها صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف عدد الأعضاء وفي حالة عدم تكامل هذا العدد تؤجل الجلسة لمدة خمسة أيام على الأقل وعشرة أيام على الأكثر ويدعى الأعضاء المتخلفون لحضور الاجتماع فإذا تكرر تخلفهم أو بعضهم وكان عدد الحاضرين في الاجتماع اقل من العدد المطلوب لصحة المداولات عرض الأمر على اللجنة العامة لتتخذ ما تراه في هذا الشأن.

مادة (23):

إذا غاب عضو اللجنة عن جلساتها أكثر من ثلاثة مرات متتالية بدون عذر مقبول فان للجنة ان تدعوه لسماع أقواله ويجوز لها إذا لم تقتنع بما يبديه العضو ان تعرض الأمر على اللجنة العامة لرفعه لوزارة الشئون البلدية والقروية مصحوبا برأيها لتقرير ما تراه في شأنه.

مادة (24):

لرئيس اللجنة ان يدعو لحضور جلساتها من يرى دعوته من الخبراء والمسئولين ممن يتصل عملهم بالموضوع المطروح في نطاق عمل اللجنة دون ان يكون لهم حق التصويت ولا يزيد عددهم في الجلسة الواحدة عن ثلاثة.

مادة (25):

تدرج المواضيع التي يراد مناقشتها في جدول أعمال اللجنة حسب تسلسل ورودها الزمني لسكرتارية اللجنة وفي حالة طرح أي موضوع غير وارد في جدول الأعمال أثناء الجلسة فلا تتم مناقشته إلا بموافقة ثلث الأعضاء الحاضرين.

مادة (26):

تراعي اللجنة في جلساتها النظر في المسائل الواردة في جدول الأعمال حسب الأولوية أو الأهمية.

مادة (27):

يكون التصويت على توصيات اللجنة برفع الأيدي إلا إذا قررت اللجنة السرية ويكون التصويت في هذه الحالة كتابة.

مادة (28):

تصدر توصيات اللجنة بالأغلبية المطلقة لعدد الأعضاء الحاضرين وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

مادة (29):

يقوم سكرتير اللجنة المحلية المعين من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية بإعداد سجلات رسمية تدون فيها محاضر الاجتماعات وما تصدره اللجنة من توصيات ويوقع على المحاضر من رئيس اللجنة وأعضائها الحاضرين.

مادة (30):

ترفع توصيات اللجنة المحلية إلى اللجنة العامة لدراستها والنظر فيها واتخاذ ما يلزم بشأنها.

مادة (31):

للجنة المحلية ان تكلف من تراه من أعضائها لبحث موضوعات معينة أو لتقصى الحقائق عنها ولهؤلاء ان يقوموا بزيارات ميدانية للمرافق أو القرى المختلفة الواقعة في دائرة عمل اللجنة ولهم ان يناقشوا من يرون مناقشته من رؤساء الأجهزة التنفيذية والمحلية ويطلبون معاونتهم في مهمتهم وموافاتهم بالبيانات التي يطلبونها.

مادة (32)

إذا خلا مكان احد الأعضاء من غير الموظفين قبل انتهاء مدته لأي سبب من الأسباب تقوم اللجنة بإبلاغ اللجنة العامة التابعة لها لترشيح من يحل محله ويرفع الأمر لوزارة الشئون البلدية والقروية لاتخاذ قرار

بذلك.

ثالثا: مكافآت رؤساء وأعضاء اللجان العامة واللجان المحلية

مادة (33):

يمنح رؤساء وأعضاء اللجان العامة واللجان المحلية الصادر بشأنهم قرارات وزارية طبقا للمادة 2، 4 من لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 3 في 1403/1/1 هـ مكافآت عن حضور جلسات هذه اللجان على النحو التالي:

اللجان العامة:

رئيس اللجنة العامة	1000	ألف ريال عن كل جلسة.
عضو اللجنة العامة	500	خمسمائة ريال عن كل جلسة.

اللجان المحلية:

رئيس اللجنة المحلية	500	خمسمائة ريال عن كل جلسة
عضو اللجنة العامة	250	مائتان وخمسون ريال عن كل جلسة.

مادة (34):

لا يزيد الحد الأقصى للمكافآت المستحقة بموجب المادة السابقة عن مكافآت ست جلسات عادية وست جلسات استثنائية سنويا بالنسبة للجنة العامة وبالنسبة للجنة المحلية لا يزيد عن مكافآت اثني عشرة جلسة عادية وست جلسات استثنائية سنويا ويشترط لصرف هذه المكافآت صحة انعقاد هذه الاجتماعات مع مراعاة ما نصت عليه المواد أرقام (4، 5، 6، 19، 20، 22) من هذه اللوائح.

مادة (35):

يصرف لمن يدعى لحضور جلسات اللجنة العامة واللجنة المحلية المنصوص عليهم في المادة 7، 24 من هذه اللوائح مكافآت حضور جلسات على الوجه التالي:

اللجنة العامة	500	خمسمائة ريال عن كل جلسة.
اللجنة المحلية	250	مائتان وخمسون ريال عن كل جلسة.

مادة (36):

لا يزيد الحد الأقصى للمكافآت المستحقة بموجب المادة السابقة عن مكافآت ثلاث جلسات سنويا للشخص الواحد ويشترط لصرفها صحة انعقاد الجلسات.

رابعا: أحكام عامة

مادة (37):

تقدم اللجان العامة تقريرا سنويا عن أعمالها لوزارة الشئون البلدية والقروية وتقدم اللجان المحلية تقريرا سنويا عن أعمالها للجان العامة على ان يتضمن تقرير اللجان إنجازات اللجان المحلية الواقعة في نطاقها.

مادة (38):

تضع وزارة الشئون البلدية والقروية نماذج موحدة للسجلات والمحاضر اللازمة لعمل اللجان العامة والمحلية ويتولى سكرتيريوا اللجان العامة والمحلية المعينون من قبل الوزارة القيد بهذه السجلات.

مادة (39)

يعمل بهذه اللوائح من تاريخ صدورها.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

327- مسؤولية المحافظة على الأراضي الحكومية تقع على اقرب بلدية أو مجمع قروي(1)

أن البلديات والمجمعات القروية مسئولة عن المحافظة على الأراضي العائدة لها وبالنسبة للقرى النائية والقرى الغير مشمولة بالخدمات البلدية فان مسئولية المحافظة على الأراضي الحكومية بها تقع على اقرب بلدية أو مجمع قروي.

328- مسؤولية مراقبي الأراضي والبناء حيال التعديات(2)

على كل بلدية أو مجمع قروي التأكيد على مراقبي الأراضي والبناء لديها بالإبلاغ فورا عن أي اعتداء على الأراضي الحكومية البيضاء أو الشروع فيه وتحميلهم مسئولية عدم الإبلاغ عن ذلك ويجب وضع سجل خاص يبين حركة المراقبين في كل منطقة أو انتقالهم منها إلى غيرها وان يوزع المراقبون على المناطق وفق الحاجة مع عدم استخدام العمال في أعمال المراقبة كما يتعين دراسة أي بلاغ يرد من الأمارة أو الأهالي عن الاعتداءات والمبادرة إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة فورا لإيقافها وإزالتها.

329- التعديات والاحداثات على الاراضي الزراعية(3)

يتم التعاون والتنسيق بين البلدية وفرع وزارة الزراعة والمياه المختص بالنسبة لطلبات حجج الاستحكام والاعتداءات والاحداثات التي قد تقع على الاراضي الزراعية داخل النطاق العمراني للمدن والقرى.

330- إزالة التعديات من سلطة لجنة مراقبة الأراضي(4)

علي البلديات والمجمعات القروية إخطار لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات عن الاحداثات(5) والاعتداءات التي تقع على الأراضي الحكومية لإزالتها بحكم الاختصاص والتعاون مع اللجنة فيما تحتاجه من فنيين ومعدات للإزالة.

331- مراقبة التعديات على حمى الأودية ومجاري السيول(6)

مضمونه: على البلديات والمجمعات القروية وأمارات المدن والقرى تشديد الرقابة على مجاري الأودية الطبيعية واتخاذ الإجراءات الرادعة مع أي شخص يثبت اعتدائه على حمى الأودية ومجاري السيول وتكليف لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات المشكلة بالأمر الكريم رقم 15547في 1402/7/1هـ

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 14405 في 1384/8/27هـ. والتعميم رقم 325/س في 1388/12/3هـ.

(2) تعميم وزارة البلديات رقم 5/177 في 1394/6/11هـ. والتعميم رقم 5/270 في 1395/7/24هـ.

(3) تعميم وزارة البلديات رقم 5/265 في 1404/8/28هـ ورقم 5/276 في 1404/9/17هـ ورقم 5/110 في 1406/4/25هـ

(4) تعميم وزارة البلديات رقم 5/338 في 1401/12/1هـ.

(5) عند الرفع عن أي احداثات وقعت على الاراضي الحكومية لهذه الوزارة "البلديات" يتعين ان يرفق بالاوراق رفعا مساحيا للارض معتمدا وموضحا عليه موقع الارض تفصيلا ومساحتها وطبيعة الاحداث فيها وتاريخ اقامته وهل الارض مخططة ام لا ومدى حاجة المرافق العامة لها وهل توجد وثائق بحوزة المعتدي تثبت تملكه لها ام لا وهل تمكن من الاقامة فيما احدثه.

(6) الامر السامي رقم 2/1140/4 في 1404/4/19هـ.

والأمر ألبرقي رقم 7585 في 1402/9/26هـ بالقيام بواجباتها على الوجه الأكمل ومن ذلك إزالة التعديات على مجاري الأودية والسيول لأنها ضمن التعديات التي يجب إزالتها والتي تدخل ضمن اختصاصها.

332- الجزاءات جراء التعدي على الاراضي الحكومية(1) (2)

معاقبة أصحاب الاعتداءات وأصحاب المعدات التي تساعد على الاعتداء وتشكيل لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات وفقا لما يلي:

أولا: بالنسبة للمحدثين أنفسهم فيتخذ في شأنهم ما يلي:

البند الأول:

ضرورة حصول أي شخص يريد العمل في ارض سواء سكنية أو زراعية على رخصة تخوله العمل فيها وتصدر هذه الرخصة من الجهة المختصة بعد تأكدها من صحة تملك الشخص للأرض المراد العمل فيها وإلزام صاحب الرخصة بإعطاء صورة منها لمن يقوم بالعمل في الأرض يبرزها عند مطالبة المراقبين الحكوميين لها.

البند الثاني:

أ- في حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في ارض لا يحمل عليها رخصة يتبع ما يلي:

1. إذا ثبت انه يملكها ولم يتقدم للحصول على رخصة عمل بها يجازي بمبلغ لا يقل عن ألف ريال (1000) ولا يزيد عن خمسة آلاف ريال (5000).
2. يجازى المقاول او صاحب المعدة بمبلغ لا يقل عن خمسمائة ريال ولا يزيد عن ألفين ريال.

ب- في حالة ثبوت قيام الشخص بالعمل في ارض لا يملكها يتبع ما يلي:

1. يجازى مدعي التملك بغرامة لا تقل عن 10000عشرة الاف ريال ولا تزيد عن 50000 خمسين ألف ريال أو بالسجن من خمسة عشر يوما إلى شهر أو بهما معا في حالة تكرار ذلك منه ويلزم بإزالة إحداثه فورا دون مماطلة خلال عشرة أيام من تكليفه بالإزالة وفي حالة امتناعه أو مماطلته يزال الإحداث من قبل الجهة المختصة (وزارة الداخلية) ويكلف بدفع قيمة الإزالة مضاعفة.
2. يجازي المقاول أو صاحب المعدة بغرامة مالية لا تقل عن 2000 ألفي ريال ولا تزيد عن 10000 عشرة الاف ريال وبالسجن من أسبوع إلى خمسة عشر يوما وإيقاف المعدة خمسة عشر يوما عن العمل.
3. إذا كان المعتدي هو المقاول أو صاحب المعدة يجازى بالغرامة الكبرى وتوقف المعدة عن العمل مدة لا تقل عن شهر.
4. قضى الأمر السامي رقم 36/4/م في 1409/1/11هـ المعمم برقم 6484 في 1409/3/7هـ بالاكتفاء بالعقوبات الواردة بالأمر السامي رقم 19609 في 1399/8/28هـ والتأكيد على الجهات المعنية بمراقبة الأراضي الحكومية وإزالة الاحداثات التي تقع عليها أولا بأول وفقا لما لديها من تعليمات ومتابعة ذلك ومساءلة كل جهة عما يحدث من إهمال أو تقصير يمكن ضعاف النفوس من الإحداث في المنطقة التي تشرف عليها.

البند الثالث:

بالنسبة للجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات فيتم تشكيلها وتحديد مكافأة أعضاءها وفق القواعد التالية:

أ- تشكل لجان رئيسية ذات كفاءة عالية في كل أمارة رئيسية وترتبط مباشرة بالأمير أو من ينيبه وتتعدد تلك اللجان حسب الحاجة ويجوز أن تخصص لكل لجنة منطقة محددة من المناطق التابعة للأمارة

---

(1) المصدر الانظمة واللوائح والتعليمات، المجلد الثاني. وزارة الشئون البلدية والقروية.1409هـ.

(2) الامر السامي رقم 4/ع/19609 في 1399/8/28هـ المعمم بوزارة البلديات برقم 5/194 في 1399/10/12هـ المعدل بالامر السامي رقم 15547 في 1402/7/1هـ المعمم برقم 5/308 في 1402/10/27هـ وتعميم وزارة البلديات رقم 5/87 في 1400/4/28هـ.

الرئيسية وتتكون من مندوب عن الأمارة رئيسا ومندوبين عن الشرطة ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه أعضاء.

ب- تخصص مكافأة شهرية لكل عضو من أعضاء لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات لا تزيد عن أربعة آلاف ريال ويكتفي بها عن بدل الانتداب وذلك وفقا لنشاط اللجنة والمنطقة المنوط بها مراقبتها ورفع أسماء مندوبي الجهات المذكورة لأمراء المناطق الرئيسية لإصدار قرارات تكليفهم وتزويد جهات عملهم بصورة منها لصرف استحقاقهم على هذا الأساس إلى أن يصدر مجلس الخدمة المدنية تنظيما يحدد ذلك وفقا للأوامر السامية رقم 15574 في 1402/7/1هـ ورقم 1521/م في 1404/5/14هـ ورقم 13510/4 في 1406/7/14هـ.

ج- يجوز لأمير المنطقة الرئيسية أو من ينوب عنه الأمر بتشكيل لجنة في أي إمارة بلدة يرى احتياجها حاضرا أو مستقبلا لذلك مع تزويد الجهات المشار إليها بصورة من الأمر وترتبط هذه اللجنة بامير البلدة مباشرة ويكون هو المسؤل عن إعمالها.

د- يتم اختيار أعضاء لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من السعوديين ذوي المعرفة والامانة.

هـ- على كل عضو تقديم تقارير عن عمله مع اللجنة في نهاية كل شهر لجهة عمله ويعتبر مسئولا عن كل تقصير أو تفريط أو عدم تعاونه مع زملائه من بقية أعضاء اللجنة.

و- على الجهات الحكومية دعم هذه اللجان ومساعدتها في تنفيذ مهماتها وتطبيق العقوبات الواردة في توصياتها وتدعيمها بما تحتاج إليه من آليات ومعدات وأفراد مدنيين وعسكريين.

البند الرابع:

تقوم هذه اللجان بإزالة التعديات على الأراضي الحكومية واستعمال معدات البلدية او المجمع القروي في الاراضي السكنية ومعدات الزراعة في الأراضي الزراعية وعلى المسئولين في البلديات والمجمعات القروية تنفيذ طلبات هذه اللجان فورا.

ثانيا: بالنسبة لأصحاب الآلات والمعدات الذين يساعدون على التعدي دون الحصول على رخصة من جهة الاختصاص فيطبق بحقهم السجن للمرة الأولى لمدة خمسة عشر يوما مع إيقاف الآلة لمدة شهر ويضاعف للمرة الثانية وتصادر الآلة في المرة الثالثة على أن يسبق ذلك إعلان لأصحاب المعدات في الأماكن البارزة بعدم القيام بأي عمل من ذلك قبل حصول صاحب العمل على ترخيص من قبل البلدية أو المجمع القروي وإلا فإنهم سيتعرضون للجزاء المذكور.

333- لا يطبق أمر المنح على الأراضي المعتدى عليها بوضع اليد(1)

لوحظ ان بعض الأشخاص الذين يضعون أيديهم على بعض الأراضي ويطلبون منحا فإذا صدر الأمر السامي بالمنح طالبوا بتطبيق هذا الأمر على الأرض التي وضعوا أيديهم عليها وحيث ان هذا مخالف للأوامر والتعليمات الصادرة بعدم وضع اليد وكثيرا ما يستغل بعض الأشخاص وضع يده على مكان في وسط المدينة مما تحتاجه الدوائر والمصالح الحكومية أو يكون مرفقا عاما في البلدة فعليه يلاحظ عدم تطبيق المنح على الأراضي المشار إليها بعد العرض عن ذلك لهذه الوزارة (الداخلية) كذلك عند ما يصدر أمر بمنحة لأحد وتزيد الأرض المخططة له عن الأرض الصادر الأمر بمنحها له يحدث أحيانا ان تعطى له هذه الزيادة بدون قيمة ودون استصدار أمر بها من سموه وحيث ان تعميم سمو الوزير المشار إليه قضى بعدم التسامح في المساحات الزائدة وتطبيق ما جاء في التعميم رقم 14984 تاريخ 1386/10/24هـ المعطوف على الأوامر السامية رقم 16615 تاريخ 1386/7/15هـ ورقم 1766 في 1386/25هـ المتضمن وجوب تكليفهم بدفع قيمة تلك الزيادة. نأمل الإحاطة بذلك واعتماد موجبة.

334- التعديات على الأراضي الحكومية(2)

بعد إطلاع مجلس الوزراء على جميع ما صدر من أوامر سامية تتعلق بظاهرة التعدي على الأراضي الحكومية وعلى الأوامر المنظمة لطلبات حجج الاستحكام وما يجب اتخاذه بشأنها. ونظرا لما تتلقاه الجهات المعنية بشئون الأراضي

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 3/2098 في 1387/7/8هـ، المبنى على تعميم وزير الداخلية الموجه للامارات برقم 2/1175 في 1387/5/3هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 206 في 1404/9/12 هـ.

وما يرد إلى كتاب العدل من طلبات المواطنين اللذين يطالبون بإصدار صكوك شرعية لمساحات من الأراضي بادعاء تملكها بوضع اليد أو الأحياء أو ما شابه ذلك. وبناءا على ما عرضه الوزراء المختصون في هذا الشأن. قرر مجلس الوزراء ما يلي:

1. إزالة أي إحداث يقع في أية ارض حكومية سكنية كانت أو زراعية دون دفع أي تعويض ما لم يكن ذلك بإذن مسبق من المقام السامي ومعاقبة كل من يخالف ذلك بعقوبة رادعة.
2. لا يجوز لأي شخص مهما كانت صفته التصديق على مبايعات الأراضي بين المواطنين سواء كانت سكنية أو زراعية.
3. على المحاكم الشرعية وكتاب العدل عدم قبول أي ادعاء وضع اليد على الأراضي البيضاء سكنية كانت أو زراعية وبأية صفة كانت المبايعات على تلك الأراضي بالوثائق العادية وما ينشأ عنها من مبايعات.
4. على المحاكم الشرعية وكتاب العدل إذا طلب منهم استخراج حجة استحكام أو صكوك لأرض فضاء الامتناع عن ذلك ورفع الأمر للمقام السامي عن طريق مراجعهم مع إبداء وجهة نظرهم حيال الموضوع وعدم استخراج حجج استحكام أو صكوك بالاستناد إلى الوثائق العادية وشهادة الشهود.
5. إن الهدف من إصدار هذا القرار إنما هو بقصد القضاء على ظاهرة استيلاء البعض على مساحات كبيرة من الأراضي بالطرق الملتوية في عمليات وضع اليد ومن جهة أخرى فان القرار يهدف لإتاحة الفرص للمواطنين الراغبين في الحصول على الأراضي السكنية والزراعية بالطرق النظامية المتبعة.
6. على كل من صاحب السمو وزير الداخلية ومعالي وزير العدل ومعالي وزير الشئون البلدية والقروية ومعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني ومعالي وزير الزراعة والمياه تنفيذ ذلك كل فيما يخصه.

335- حالات وضع اليد على أراضي البلديات(1)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 74/و/ز/ج وتاريخ 1395/12/17هـ المشار فيه إلى خطاب معالي رئيس ديوان المظالم رقم 502 وتاريخ 1395/12/3هـ المرفق به القرار رقم 186 وتاريخ 1395/4/22هـ الصادر عن الهيئة القضائية العليا والذي يعالج حالات وضع اليد على أراضي البلديات.
ولرغبة سموه تعميم قرار الهيئة القضائية العليا رقم 186 وتاريخ 1395/4/22هـ حتى يعتبر ما تضمنه قاعدة يسار عليها..الخ. فإليكم نص قرار الهيئة المذكورة رقم 186 وتاريخ 1395/4/22هـ. ترى الهيئة القضائية العليا ما يلي:

1. من وضع يده على ارض غير معدة لإقامة مسجد أو مبنى حكومي عليها كمدرسة أو أي مرفق عام كالشارع مثلا ولم تكن مخططة تخطيطا فعليا واقعا على نفس الأرض لا على الورق فقط ولم تكن مقطعة لأحد قبل إحياءه لها ولم يتعارض بناؤه مع التنظيم وكان بناؤه قبل صدور الأمر السامي رقم 21679 في 87/11/9 هـ. فإنها تكون ملكه ولا سبيل للبلدية عليه، فان وقع إحياؤه على ارض مخططة وكان قبل الأمر المشار إليه وتعارض إحياؤه مع التنظيم طبقت بحقه التعليمات الصادرة بهذا الشأن وأزيل ما يتعارض مع التنظيم بدون مقابل.
2. إذا كان إحياؤه بعد الأمر المشار إليه أعلاه وتعارض مع التخطيط أزيل ما يتعارض مع التخطيط ولا يستحق تعويضا عن ما رفعت يده عنه لان عمله هذا حصل بعد منع ولي الأمر المؤكد الذي جاء فيه من الآن فصاعدا.
3. إذا كان إحياؤه بعد الأمر المذكور ووقع على ارض معدة لان تكون مسجدا أو مرفق عاما فانه يزال بناؤه ولا تعويض له.
4. إذا كان إحياؤه بعد الأمر المشار إليه ولم يتعارض مع التخطيط ولم يكن على ارض عينت لمشروع أو أقطعت لأحد فإنها تباع عليه بالقيمة حسب التعليمات.

---

(1) قرار الهيئة القضائية العليا رقم 186 في 95/4/22 هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/29ت في 1396/2/3هـ. " وقد جاء في حيثيات هذا القرار انه كثيرا ما يتقدم للمحاكم بعض المواطنين بطلبات حجج استحكام على بيوتهم فاذا كتبت المحكمة للدوائر ذات العلاقة فان البلدية في بعض الاحيان تعترض على اخراج حجة الاستحكام بدعوى ان البيت اقيم على ارض خططتها البلدية ووضحت شوارعها بموجب مخططات حفظت لديها ولذا فهي تطلب من صاحب البناء شراء الارض بالقيمة الرسمية الرمزية وقد تكون هذه البيوت اقيمت على الشوارع الموضحة في المخططات وعلى اراض اعدت للمرافق العامة فبعض القضاة يرون تلك الاراضي في حكم الموات والبعض انها خرجت عن حكم الموات لسبق البلدية اليها.

336- عدم قبول الدعوى في حالة وضع اليد أو المبايعات العادية(1)

وبعد: (وردنا نسخة من برقية المقام السامي رقم 4/ب/5117 في 1415/4/14هـ ونصها "نظراً لما لاحظناه من استمرار ظاهرة استيلاء البعض على مساحات كبيرة من الأراضي سواء كانت سكنية أو زراعية أو خلاف ذلك بطرق غير مشروعة بدعوى وضع اليد والإحياء وبموجب مبايعات ووثائق عادية ولأنه سبق أن صدر قرار مجلس الوزراء رقم 206 في 1404/9/12هـ المبلغ بخطاب الديوان رقم 17750 في 1404/9/25هـ بوضع القواعد اللازمة للقضاء على هذه الظاهرة وأكد على عدم قبول ادعاء وضع اليد على الأراضي بالوثائق العادية وما ينشأ عنها من مبايعات وعدم إخراج حجج استحكام أو صكوك عليها بالاستناد إلى الوثائق العادية وشهادة الشهود نرغب إليكم اعتماد الآتي:

1- التأكيد على الجهات المعنية بمراعاة ذلك والتقيد بمقتضاه وعدم قبول أي دعوى تستند على وضع اليد أو مبايعات عادية من أي كائن من كان...الخ"

337- الدعاوى والتعديات على الأراضي البيضاء(2)

نتيجة ما لمسناه من كثرة الدعاوى والمنازعات على الأراضي البيضاء في اغلب مدن المملكة. أصدرنا - وزارة الداخلية- تعميمنا رقم 79/ف في 1385/1/12هـ قاضيا (بأن كل شخص استولى على الأرض وليس لديه إقطاع من الحكومة أو صك شرعي يثبت تملكه لها صادر من جهة حكومية مسئولة تسحب منه الأرض فورا وتصبح ملكا للبلدية ولا يعوض المعتدي عن خسارته التي قام بإحداثها بطريقة غير مشروعة.. الخ.

وقد صدر الأمر السامي الكريم رقم 11003 في 1386/5/8هـ بالموافقة على الاقتراحات التي قدمناها لعلاج التعديات السابقة لتعميمنا المشار إليه والتي مقتضاها الآتي:

أ- من يثبت ان له سكنا مقاما على ارض مملوكة للغير وليس له سكن آخر فتعطى له قطعة ارض من الأراضي الحكومية المخصصة للسكن بدون قيمة وتعطى للمعتدي مهلة محددة بعد تسليمه الأرض الحكومية المخصصة للسكن لنقل أنقاضه إليها ولا يعوض المعتدي عن الأنقاض التي أحدثها حتى ولو كانت عمارة مسلحة من عدة ادوار إلا إذا اتفق المعتدي مع مالك الأرض على حل فيما بينهما ويلاحظ في هذه الحالة مراعاة خطوط التنظيم.

ب- من يثبت ان سكنه مقام على ارض حكومية فتعطى له مع إزالة ما قد يعترض التنظيم منها وبدون مقابل.

ج- من يثبت ان له سكنا خلاف ذلك فيزال ولا يعطى أي مقابل إذا كان سكنه مقاما على ارض الغير أما إذا كانت على ارض حكومية فتباع عليه ان رغب بالقيمة المقررة لها مع مراعاة خطوط التنظيم.

د- الدعاوى الصورية أو الشبيهة بها التي تقام لدى المحاكم لإثبات تملك الأرض بشهادة شهود أو بوثائق عادية لم تكتسب الصفة الشرعية تعامل بموجب الإرادة الملكية الصادرة في خطاب الديوان العالي رقم 1607/6/8 في 1365/9/15هـ والتي تقضي بان الأراضي البيضاء التي ليس فيها بناء وليس لها صك يثبت ملكيتها لأحد تكون ملكا للحكومة ومن كان بيده صك يثبت ملكيته لشيء منها تعطى له وتكون هذه قاعدة يسار عليها.

هـ- منح ذوي الدخل المحدود من غير المعتدين قطعا للسكنى على ان يسبق ذلك تحديد مناطق سكنية لهؤلاء وتكون مساحة القطعة الممنوحة (400) اربعمائة متر مربع شريطة ان يكون الممنوح له مالكا أو شريكا في ارض أو منزل ويقتصر المنح للسكن على الأشخاص المقيمين في البلدة واثبات ما سلف يكون لدى لجنة مؤلفة من مندوبي الجيش والحرس الوطني والبلدية ومكتب تخطيط المدن والشرطة والأمارة على ان يكون اشتراك مندوبي الجيش والحرس الوطني والشرطة في القضايا التي يكون احد أطرافها من منتسبيهم كما يجب على البلديات الاستمرار في بيع المناطق السكنية المخططة بمعدل قطعة واحدة للفرد البالغ والاستعجال في تخطيط المناطق

---

(1) برقية المقام السامي رقم 4/ب/5117 في 1415/4/14هـ . المعمم بوزارة العدل برقم 8/336ت في 1415/6/25هـ.

(2) الامر السامي الكريم رقم 11003 في 1386/5/8هـ والمبنى على اقتراح وزير الداخلية والمعمم من وزارة الداخلية على الامارات والبلديات برقم 1/1/1/4/1ق/3/1246 وتاريخ 1387/4/22هـ

السكنية التي لم تستكمل ذلك لبيع هذه وتلك وفق لائحة الأسعار المعتمدة لان ذلك يساهم بصورة جدية في حل المشكلة فلاعتماد ذلك والتمشي بموجبه.

338- ملكية الأراضي البيضاء والتعدي عليها[1]

خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 4/1/1/1ض 3/563 في 1387/2/26هـ. تلقينا أمر جلالة الملك المعظم رقم 652 في 1387/1/1هـ. الصادر على ادعاء .... وضع اليد على الأرض الواقعة في الحرة الشرقية والتماسه منحها له، وقد أمر جلالته بما يلي:

1. ان الأراضي البيضاء جميعها ملك للبلديات وفقا للأوامر الصادرة بذلك.
2. عدم سماع الدعاوى المتعلقة بوضع اليد على الأراضي البيضاء.
3. تباع عليه بالقيمة وان لم يرغب فترفع يده عنها وتتصرف فيها البلدية.
4. ان المنح بالمدينة قد صدرت أوامر بوقفه.

339- الاعتداءات على الأراضي الحكومية البيضاء المحيطة بالمدن[2]

نرفق لمعاليكم بطيه الإعلان الصادر من هذه الوزارة بخصوص الاعتداءات على الأراضي الحكومية البيضاء المحيطة بالمدن والاحداثات فيها وتداولها بين المؤسسات والأفراد بالبيع والشراء بحجة تملك سابق أما عن طريق وضع اليد أو أنها مسابيل أو محارم لأملاك إلى غير ذلك من الادعاءات. آملين نشره في الإذاعة والتلفزيون لعدة مرات ليكون المواطنون على علم منه شاكرين لكم تعاونكم فيما يخدم المصلحة العامة. ولكم تحياتنا.

نص الإعلان: تعلن وزارة الشؤون البلدية والقروية أنها لاحظت في الآونة الأخيرة كثرة الاعتداءات على الأراضي الحكومية البيضاء المحيطة بالمدن والقرى والاحداثات فيها وتداولها بين المؤسسات العقارية والأفراد بحجة تملك سابق أما عن طريق وضع اليد أو أنها مسابيل أو محارم أملاك إلى غير ذلك من الادعاءات وحيث ان الأراضي الحكومية البيضاء بالمدن والقرى ملك للبلديات بموجب الإرادة الملكية رقم 1009 وتاريخ 1375/6/17هـ إلا ما كان عليه صك شرعي يثبت التملك وسابق لهذا الأمر وتمشيا مع الأوامر السامية القاضية بمنع التعديات وإزالة الاحداثات التي تقع على الأراضي الحكومية ومجازاة المعتدي وعدم سماع الدعاوى التي تستند على وضع اليد فان الوزارة تلفت نظر المواطنين والمؤسسات العقارية إلى ما يأتي:

أولا: ان الأراضي الحكومية البيضاء المحيطة بالمدن والقرى التي لم ير عليها تملك شرعي أو إقطاع من ولي الأمر تعتبر ملكا للبلديات بموجب الإرادة الملكية المشار إليها ولا يلتفت لأيه دعوى تقام عليها.

ثانيا: ان المسابيل لا تملك الأراضي حسبما نص عليه قرار مجلس الوزراء رقم 1323 وتاريخ 1392/11/15هـ لان المسيل حق اختصاص لا حق تملك وان أي إنهاء من هذا القبيل لا يعتد به.

ثالثا: ان محارم الأملاك تعتبر أراض حكومية متعلق بها حق الاختصاص ولا يملك رقبتها صاحب الملك لكن له حق الإرتفاق والاختصاص بها ومتى زالت مصلحة الملك منها أو اندثرت زال اختصاصه بها وعادت حكومية لا حق لأحد فيها.

رابعا: عدم الالتفات إلى الدعاوى التي تستند على وضع اليد فقط وقد زودت وزارة العدل والبلديات بصورة من هذا الإعلان لعدم قبول المبايعات التي لا تستند إلى تملك شرعي ثابت.

340- الأراضي البيضاء لا يجوز الاعتداء عليها[3]

مضمونه: الأراضي البيضاء لا يجوز الاعتداء عليها أو الإحداث فيها أو تداولها بين المؤسسات العقارية والأفراد سواء كان الإحداث بالبناء أو بإقامة صنادق أو بالزراعة.

---

[1] امر ملكي رقم 652 في 1387/1/1هـ.

[2] خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 5/6 في 1396/7/4هـ. الموجهة لمعالي وزير الاعلام.

[3] الامر السامي رقم 2598 في 1387/8/21هـ. والامر السامي رقم 24540 في 1388/12/1هـ معمم بوزارة البلديات برقم 5/3 في 1404/1/5هـ.

341- إقامة منازل على ارض غير مملوكة(1)

نشير إلى ما صدر من أوامر وقرارات بشأن منع التعدي على الأراضي وإزالة ما يحدث عليها ومعاقبة المعتدين ومن تلك الأوامر رقم 1909 في 1399/8/28هـ والأمر رقم 15547 في 1402/7/1هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 206 في 1404/9/12هـ وحيث لاحظنا عدم قيام لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بعملها على الوجه المطلوب مما مكن بعض المواطنين من الإحداث وإقامة منازل لهم على أراض لا يملكونها وسكنهم بها وعند حدوث استشكال بين من أقام المنزل وطرف آخر ورفع الأمر للجهة المختصة تدور مخابرة حول طلب إزالة المنزل الذي تم إحداثه بدعوى انه اعتداء، وحيث ان السبب الرئيسي في ذلك هو تفسير الجهات المختصة وخاصة الإمارات والبلديات ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات التي لم تبادر إلى منع الإحداث وإزالته في بادئ الأمر ولمراجعة عدد من المواطنين بشأن الموضوع وطلبهم إعادة النظر في أمر الإزالة وتحقيقا للمصلحة العامة. نرغب إليكم اعتماد الآتي:

1. التأكيد على الجهات المختصة وهي الإمارات والبلديات ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بالقيام بواجبها على الوجه المطلوب ومراقبة الأراضي ومنع التعدي عليها أولا بأول وعدم تمكين أي شخص من الإحداث بها.
2. إذا تمكن احد المواطنين من إقامة منزل له في ارض غير مملوكة وثبت حاجته لذلك المنزل وعدم وجود سكن لديه سواه فينظر في أمر ذلك المنزل فان لم يكن معترضا لخطوط التنظيم ولم يكن في ارض المرافق العامة بحاجة إليها وليس في بقائه ضرر أو خطر على احد أو إثارة المشاكل جماعية ولم يكن القصد من إحداث هجرة جديدة فيبقى لصاحبة وتؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير.
3. على البلديات الإسراع في إيجاد المخططات اللازمة وتوزيعها على المستحقين من المواطنين حسبما تقضي به الأنظمة للحد من التعدي على الأراضي بحجة الحاجة إلى إيجاد سكن.

وقد زودنا الجهات المعنية بنسخة من امرنا هذا للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبة.

342- حالات التعديات على اراضي الحكومة واعادة الاحداث (2)

نبعث لكم نسخة من خطاب فضيلة رئيس مجلس القضاء الاعلى رقم 975/4 في 1418/4/27هـ ومشفوعاته المشتملة على نسخة برقية سمو وزير الداخلية رقم 50849/52 في 1415/6/24هـ ونسخة خطابكم رقم 3527/3/خ في 1415/11/15هـ ونسخة خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 33299/و ت في 1416/7/19هـ المتعلقة بما رفعه سمو وزير الداخلية حول قيام من تم ازالة تعدياتهم على الاراضي الحكومية بمعاودة الاحداث ثم التقدم للمحاكم بطلب حجج استحكام على مواقع احداثهم مدعين قدم الاحياء .. ويتضمن خطاب فضيلته انه بدراسة الموضوع من قبل مجلس القضاء الاعلى بهيئته الدائمة اصدر بشأنه القرار رقم 4/305 في 1418/4/22هـ الذي يرى فيه انه اذا ازالت البلدية انقاضا على الارض بحجة ان تلك الانقاض وضعت بغير حق، ولم يكن البناء قديما، فلا يحق لصاحب البناء الذي ازيل ان يمنح حجة استحكام على تلك الارض الا بعد اقامة دعواه المحررة والمبنية على بينة يقيمها على البلدية، وتطبيق التعليمات الخاصة بذلك من استئذان المقام السامي وعلى المحاكم التأكد من هذا الامر قبل بدء السير في عمل حجة الاستحكام، وان تتم مخاطبة البلدية عن ذلك، وعلى البلدية الاسراع باجابة واضحة مفصلة يحصل منها تصور تام، فاذا لم تجب خلال شهرين من صدور الاستفسار اليها سارت المحكمة في اجراءاتها اللازمة التي تتخذ في حجج الاستحكام. ونرغب اليكم نفاذ ما قرره مجلس القضاء الاعلى بهيئته الدائمة بقراره المشار إليه، وقد تم تزويد وزارة الشؤون البلدية والقروية بنسخة من امرنا هذا للاعتماد. فاكملوا ما يلزم بموجبه.

343- التشديد في الرقابة على التعديات والاحداثات على اراضي الحكومة(3)

لقد تلقينا نسخة من الامر السامي رقم خ/887/م في 1422/9/10هـ الموجه اصلا لصاحب السمو الملكي

---

(1) خطاب المقام السامي رقم 571/4/ن في 1405/3/26هـ. الموجه لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية.

(2) الامر السامي البرقي رقم 4/ب/7951 في 1419/6/8هـ. المعمم بوزارة العدل رقم 13/ت/1223 في 1419/7/4هـ.

(3) الامر السامي رقم خ/887/م في 1422/9/10هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1896 في 1422/11/20هـ.

وزير الداخلية والمتضمن في فقرته الثانية ما نصه: "لقد لاحظنا ان الاراض الحكومية السكنية والزراعية والمراعي والمسايل وخلافها اصبحت مطمعا وهدفا سهلا للتعديات والادعاءات بمختلف الصور والحجج والاشكال، وتحت مختلف المبررات والمزاعم، وما ذلك الا بسبب ضعف وسائل الحماية والمحافظة على هذه الممتلكات من ناحية، وضعف الوازع الديني والاخلاقي لدي بعض الناس الذين لا يفرقون بين الحلال والحرام ويعتبرون ان الحلال ما حل في يدك، متناسين ان المال العام اشد حرمة واقوى حصانة من المال الخاص، وان من اخذ شبرا من الارض بدون وجه حق، توعده الله سبحانه وتعالي باشد العقاب يوم القيامة. والحقيقة ان المسؤولية تقع في ذلك على عاتق اجهزة الدولة المعنية بهذه الامور، وان هذا لم يحصل الا نتيجة للتهاون واللامبالاه، وهذا التفريط والتهاون والاهمال غير مقبول اطلاقا. لانه يتعارض مع ابسط قواعد العدالة، والحفاظ على الحقوق. لهذا نعهد الى سموكم والى الجهات المعنية – المعطى لها نسخا من هذا الامر – الاهتمام بهذا الامر والحرص التام على الحد من هذه الظاهرة السيئة، وقطع دابر التعديات والادعاءات على الاراضي الحكومية مهما كانت الحجة والمبرر ومهما كان الشخص المتعدي، وعدم التهاون في ذلك، والمبادرة على ازالة أي تعدي قبل ان يحدث في الارض، او ينشا عليها مبان وخلافه، وتأديب من يتجرأ على ذلك بالعقاب الرادع، مع الحرص على البت في هذه القضايا بمنتهى السرعة والحسم، سواء من المحاكم او من الأجهزة الإدارية والامنية فاكملوا ما يلزم بموجبه.. الخ" لذا نرغب اليكم الاطلاع واعتماد موجبه.

344- تحديد الأماكن البعيدة عن العمران[1]

ان وزير العمل والشئون الاجتماعية: بعد الإطلاع على المادة 143 من نظام العمل والعمال الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/21 لسنة 1389 هـ. وعلى توصيات اللجنة المشكلة من مندوبي وزارات الداخلية (حرس الحدود) والبترول والثروة المعدنية والمواصلات (مصلحة الطرق والموانئ) والعمل والشئون الاجتماعية (وكالة الوزارة لشئون العمل) في شأن تحديد الأماكن البعيدة عن العمران. وعلى موافقة وزارة البترول والثروة المعدنية بكتاب وكالة الوزارة للشئون الفنية والشركات رقم 74 في 1400/6/25هـ. وعلى موافقة وزارة الداخلية بكتاب وكالة الوزارة رقم 25966/18/2/29 المؤرخ في 1400/6/25هـ. وبناء على ما عرضه علينا وكيل وزارة العمل والشئون الاجتماعية لشئون العمل. يقرر:

المادة الأولى:

يعتبر أماكن بعيدة عن العمران في حكم المادة 143[2] من نظام العمل والعمال لسنة 1389هـ ما يلي:

أ- الربع الخالي بما فيه من مدن وبلاد وجهات آهلة بالسكان ان وجدت.

ب- المناطق الآتية فيما المدن المسماة بعد وأماكن العمل التي لا تبعد عن آخر العمران بمسافة تزيد على 15 كيلو متر متى كان الطريق غير معبد أو مسفلت، وهذه المناطق والمدن هي:

1. المنطقة الغربية فيما عدا المدن الآتية: مكة المكرمة، جدة، ينبع، رابغ، المدينة المنورة، ضبا، الوجه، حقل، بدر، القنفذة والليث.
2. المنطقة الوسطي فيما عدا المدن الآتية: الرياض، الدرعية، الخرج، ليلى في منطقة الافلاج، شقراء، عنيزة، بريدة، المجمعة، الرس، الدوادمي، عفيف، مرات، القويعية، ضرما، حوطة بني

---

(1) صدر بقرار وزير العمل والشؤون الاجتماعية رقم 651 وتاريخ 1401/12/29 هـ. ونشر بجريدة ام القرى عدد 2892 في 1402/1/24هـ. "

(2) مادة 143 : يلزم صاحب العمل بالنسبة لمن يؤدي عملاً في الأماكن البعيدة عن العمران التي تحدد بقرار من وزير العمل والشئون الاجتماعية وبصفة خاصة في المناجم والمقالع وفي مراكز التنقيب عن البترول واستخراجه أو استثماره بما يأتي:

أ- أن يوفر للعمال المساكن الملائمة بحيث يخصص بعضها للعمال المتزوجين وتحدد اشتراطات ومواصفات هذه المساكن ومقابل انتفاع العمال بها بقرار من الوزير.

ب- أن يقدم لعماله ثلاث وجبات غذائية في اليوم في أماكن يعدها لهذا الغرض وتكون نظيفة ومستوفية للشروط الصحية وتحدد أنواع وكميات الطعام لكل وجبة وما يتحمله العامل في مقابل الوجبة الواحدة بقرار من الوزير وفي حالة تقديم الوجبات كلها أو بعضها داخل المنجم يجب أن تقدم للعمال مغلفة تغليفا صحيا أو معبأة في أوان محكمة الغطاء ولا يجوز الاستعاضة عن تقديم الوجبات الغذائية بأي بدل مالي.

ج- أن يوفر لعماله الخدمات الطبية والاجتماعية والثقافية التي تحدد بقرار وزاري.

د- كما يلزم صاحب العمل بالنسبة لمن يؤدون عملاً في مناطق التنقيب ويقيمون في مخيمات أن يقدم لعمله مجانا وبدون مقابل مخيمات لائقة للسكنى ويوفر لهم الماء الصالح للشرب ويقدم لهم ثلاث وجبات غذائية في اليوم في أماكن يعدها لهذا الغرض تكون مستوفية الشروط الصحية وتحدد أنواع الطعام وكمياته بالنسبة لكل وجبة بقرار من الوزير ولا يجوز الاستعاضة عن تقديم الوجبات بمقابل أي بدل مالي.

هـ- وللعامل في حالات صحية خاصة وعملا بإشارة الطبيب أن يطلب طعاما خاصا يناسب وضعه الخاص وعند تعذر الاستجابة إلى طلبه فإن له المطالبة بتعويض مالي عن الوجبة.

تميم، حوطة سدير، السليل، الحريق، الزلفي، وادي الدواسر.

3. المنطقة الجنوبية فيما عدا المدن الاتية: ابها، خميس مشيط، نجران، بيشة، ظهران الجنوب، النماص، الباحة، بلجرشي، صبيا، وأبو عريش.
4. المنطقة الشرقية فيما عدا المدن الآتية: الدمام، الخبر، القطيف، سيهات، راس تنورة، بما فيها رحيمة، ابقيق، الخفجي، الجبيل، الهفوف، المبرز بالاحساء، الثقبة، الظهران، وصفوى.
5. المنطقة الشمالية فيما عدا المدن التالية: تبوك، عرعر، سكاكا، الجوف، رفحة، حائل، القريات، طريف، وحفر الباطن.

المادة الثانية:

يخرج من تطبيق أحكام هذا القرار الأماكن والمدن التي تتطور عمرانيا في حكم الأماكن غير البعيدة عن العمران، ويصدر بتحديدها قرار من وكيل وزارة العمل والشئون الاجتماعية.

المادة الثالثة:

ينشر هذا القرار في جريدة ام القرى ويعمل به من تاريخ نشره.

345- استئجار الشركات للمباني داخل المدن الرئيسية لغرض السكن والمكاتب(1)

وبعد: (نبلغكم من طي هذا صورة من خطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء التعميمي الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ورئيس الحرس الوطني رقم 2470 في 1401/11/5هـ ومشفوعهما صورة من قرار مجلس الوزراء رقم 210 في 1401/10/18هـ بشأن إعادة النظر في قرار مجلس الوزراء رقم 448 في 1396/3/14هـ المعدل بقرار المجلس رقم 1034 في 1396/6/17هـ القاضي بحظر استئجار الشركات للمباني داخل المدن الرئيسية لغرض السكن والمكاتب. نرغب الإحاطة). انتهى.

نص قرار مجلس الوزراء رقم 210 في 1401/10/18هـ: "إن مجلس الوزراء بعد الاطلاع على خطاب سمو وزير الداخلية المرافق لهذا رقم 4534/س/2 في 1400/4/16هـ بشأن طلب سموه إعادة النظر في القرار الصادر بحظر استئجار الشركات للمباني في المدن لإيجاد الفرصة أمام أصحاب المباني للانتفاع بتأجيرها للشركات لمواجهة تكاليف البناء الباهظة ولأن القرار قد زالت مبرراته السابقة وهي أزمة السكن وارتفاع الأجور. وبعد الاطلاع على محضر اللجنة الوزارية المشكلة لدراسة هذا الموضوع وبعد الاطلاع على قراري مجلس الوزراء رقم 448 في 1396/3/14هـ و رقم 1034 وتاريخ 1396/6/17هـ. يقرر ما يلي:

أولاً: تلغى الفقرة الخامسة من المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء رقم 448 في 1396/3/14هـ المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم 1034 وتاريخ 1396/6/17هـ المتضمنه الحظر على الشركات باستئجار مبان في داخل المدن لغرض السكن والمكاتب.

ثانيًا: يحظر على الشركات الأجنبية من الآن فصاعداً إنشاء مرافق سكنية خاصة بها إلا في مواقع العمل أو الأماكن البعيدة عن المدن لسكن عمالها وموظفيها العزاب وتحدد الأماكن البعيدة عن المدن بقرار من وزير الداخلية.

ثالثا: يحظر على الشركات التي تملك مرافق سكنية تأجيرها إلى شركات أخرى أو أفراد من غير العاملين في الشركة نفسها.

رابعًا: على الشركات الأجنبية التي تملك مرافق خارج المدن وتضم مساكن للعائلات أن تتوقف عن إسكان العائلات في هذه المرافق خلال سنتين من تاريخ صدور هذا القرار.وتستأجر بدلاً منها وحدات سكنية داخل المدن.

خامسًا: يعاقب بالغرامة كل من يخالف هذا القرار على النحو التالي:

- مائة ألف ريال (100.000) للمخالفة في المرة الأولى.
- مائتا ألف ريال (200.000) للمخالفة في المرة الثانية.
- مليون ريال (1000.000) للمخالفة في المرة الثالثة.

ويطبق هذه الغرامات سمو وزير الداخلية".

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 210 في 1401/10/18هـ. المعمم بوزارة الداخلية برقم 12/195/ت في 1401/11/24هـ.

مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي(1)

المادة الأولى
يتم بموجب هذا النظام إنشاء مؤسسة خيرية باسم مؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي ويكون للمؤسسة شخصية معنوية مستقلة ويشار إليها فيما بعد بـ "المؤسسة".

المادة الثانية
تهدف المؤسسة إلى تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي ليكون في توفير هذه المساكن مدخل لتمكينها من أن تصبح فئات منتجة وقادرة على المشاركة في تنمية محيطها المحلي المباشر كجزء من التنمية الشاملة في المملكة ويجوز بقرار من مجلس الأمناء القيام بمشاريع لها علاقة بالإسكان بحسب ما يراه ويحدده المجلس.

المادة الثالثة
تقوم المؤسسة بالدراسات اللازمة لتطوير وسائل تحقيق أهدافها وإدارتها وتمويلها ويتم تحديد المستفيدين وترتيب الأولوية فيما بينهم وفق الضوابط والمعايير التي تقررها اللوائح التنفيذية لهذا النظام ووفق ما يتخذه مجلس الأمناء من أسس وقواعد تتعلق بذلك.

المادة الرابعة
يكون المقر الرئيسي للمؤسسة في مدينة الرياض ويجوز إنشاء فروع لها داخل المملكة العربية السعودية حسبما تدعو الحاجة وذلك بقرار من مجلس الأمناء.

المادة الخامسة
يكون للمؤسسة مجلس أمناء يشكل من رئيس ونائب للرئيس وعدد من الأعضاء لا يقلون عن تسعة يكون من بينهم وزير العمل والشؤون الاجتماعية ووزير الشؤون البلدية والقروية بصفتهما الوظيفية وتكون مدة المجلس خمس سنوات قابلة للتجديد.

المادة السادسة:
يرأس المؤسسة ومجلس الأمناء صاحب السمو الملكي الأمير عبدالله بن عبدالعزيز وله حق اختيار نائب له أو أكثر حسب الحاجة وحق تعيين أعضاء المجلس والتجديد لهم وإعفاءهم.

المادة السابعة
مجلس الأمناء هو السلطة العليا في المؤسسة ويتولى رسم السياسات العامة للمؤسسة والإشراف على تنفيذها والقيام بكل ما من شأنه تحقيق الأهداف التي أنشئت المؤسسة من اجلها وله على وجه الخصوص:

1- اعتماد الخطط الاستراتيجية والسنوية والموازنات التقديرية للمؤسسة ومتابعة تنفيذها وتقويم نتائجها.
2- تعديل النظام الأساسي للمؤسسة بأغلبية ثلاثة أرباع مجموع أعضاء المجلس بمن فيهم رئيس المجلس أو نائبه.
3- اعتماد اللوائح اللازمة لسير العمل في المؤسسة بما فيها اللوائح المالية والإدارية.
4- وضع الضوابط العامة لإدارة المؤسسة وتنمية نشاطها.
5- قبول الهبات والتبرعات والأوقاف والوصايا والمنح.
6- الاقتراض عند الاقتضاء بما يتفق مع الشريعة الإسلامية ورهن ممتلكات المؤسسة أو بيعها أو التصرف بها لخدمة أهداف المؤسسة.
7- النظر في ما تعرضه عليه اللجان التنفيذية.
8- إنشاء فروع للمؤسسة خارج مدينة الرياض حسبما تدعو الحاجة إليه.

---

(1) مرسوم ملكي رقم أ/159 في 1423/8/20هـ. نشرت بجريدة الرياض العدد 12543 في 1423/8/21هـ.

9- تعيين أعضاء اللجنة التنفيذية واللجان الأخرى اللازمة لتنفيذ أعمال المؤسسة.

10-تعيين أمين عام المؤسسة وإعفاؤه وتحديد مدة عمله ووجباته وصلاحياته ومكافآته.

11-اعتماد سياسات الاستثمار لإدارة أموال المؤسسة وتوظيفها.

12-الموافقة على القوائم المالية للسنة المنتهية والحساب الختامي للمؤسسة وتقرير مراجع الحسابات.

13-تعيين مراجع الحسابات الخارجي بناءا على توصية اللجنة التنفيذية وتحديد اتعابه.

14-النظر في التقرير السنوي أو دمجه مع غيره أو انضمام غيره إليه وفقا للمادة الثامنة عشرة من هذا النظام.

المادة الثامنة

يشكل مجلس الأمناء في أول اجتماع له لجنة تنفيذية من بين أعضائه أو من غيرهم – إذا رأى المجلس ذلك – لا يقل عدد أعضائها عن خمسة من بينهم أمين عام المؤسسة وتقوم بما يكلفها به مجلس الأمناء من مهام وصلاحيات ويعين مجلس الأمناء رئيس اللجنة ونائبه من بين أعضائها وعليها على وجه الخصوص والقيام بما يلي:

1- الإشراف المباشر والمستمر على تنفيذ خطط المؤسسة وبرامجها وأعمالها.

2- إعداد خطة استراتيجية لخمس سنوات يتم عرضها على مجلس الأمناء لاعتمادها خلال السنة الأولى ويتم تحديثها بإضافة سنة إليها وتعد الميزانية العامة للمؤسسة لكل سنة في ضوئها ويتم عرضها على مجلس الأمناء لاعتمادها قبل بداية السنة المالية الجديدة بشهرين على الأقل.

3- استثمار أموال المؤسسة واستغلالها وتوظيف أموالها المنقولة في استثمارات منخفضة المخاطر بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

المادة التاسعة.

يشكل مجلس الأمناء كلما رأي حاجة لذلك لجنة في كل منطقة تقرر المؤسسة إقامة مشروع فيها وذلك لمساعدة المؤسسة في تحديد المستفيدين من مشاريعها ومواصفات المشروع وغير ذلك مما يراه المجلس من أمور ويحدد قرار تشكيل كل لجنة رئيسها وأعضائها ومهامها وصلاحياتها ومدتها.

المادة العاشرة

لمجلس الأمناء الاستعانة بمن يراه من خبراء ومستشارين وغيرهم متفرغين أو غير متفرغين لأداء ما يعهد به إليهم من أعمال ويحدد طبيعة العلاقة بينهم وبين المؤسسة وحقوقهم ووجباتهم.

المادة الحادية عشرة

ينعقد مجلس الأمناء مرتين في السنة على الأقل، كما ينعقد بصورة استثنائية بناء على دعوة من رئيس المجلس أو نائبه، أو بناءا على طلب من عضوين أو أكثر ويكون الاجتماع صحيحا إذا حضره ثلثا الأعضاء فأكثر على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه وتصدر القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين إلا فيما نص فيه على أغلبية أكثر وفي حالة التساوي يرجح الجانب الذي يصوت معه رئيس الجلسة.

المادة الثانية عشرة

يعين بقرار من مجلس الأمناء أمين عام المؤسسة ويقوم على وجه الخصوص بما يلي:

- ما يتطلبه تنفيذ رسالة المؤسسة وأهدافها وخططها الاستراتيجية من أعمال،
- إعداد الموازنات السنوية للمؤسسة وعرضها على اللجنة التنفيذية تمهيدا لعرضها على مجلس الأمناء
- القيام بجميع الأعمال اللازمة في المؤسسة وفقا لما تحدده اللوائح التنفيذية أو يكلفه بها مجلس الأمناء أو اللجنة التنفيذية ووفق المجلس من قواعد وضوابط والقيام بأعمال أمانة السر لاجتماع مجلس الأمناء.

المادة الثالثة عشرة

تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما تقدمه الدولة من مساعدات ومنح والتبرعات والأوقاف والوصايا النقدية

والعينية والعوائد الاستثمارية لأموال المشروع والدخل من بيع وإيجار ممتلكات المؤسسة من عقارات وخلافها.

المادة الرابعة عشره

يتم الصرف من الموارد المالية للمؤسسة حسبما تحدد اللوائح التنفيذية للمؤسسة وما يقرره مجلس الأمناء.

المادة الخامسة عشرة

تكون السنة المالية للمؤسسة متوافقة مع السنة المالية للدولة باستثناء السنة الأولى حيث تبدأ من تاريخ مزاولة المؤسسة لنشاطها في أي وقت من السنة وتنتهي بنهاية الشهر الأخير من السنة المالية التي تليها ويحدد مجلس الأمناء تاريخ بدء المؤسسة نشاطها.

المادة السادسة عشرة

تمسك المؤسسة دفاتر محاسبة نظامية وتعد قوائمها المالية وفقا لمعايير المحاسبة السعودية التي تنطبق عليها بصفتها مؤسسة غير هادفة الربح.

المادة السابعة عشرة

تتم مراجعة وتدقيق حسابات المؤسسة وفق معايير المراجعة السعودية من قبل محاسب قانوني يعين وتحدد أتعابه سنويا بقرار من مجلس الأمناء

المادة الثامنة عشرة

مدة المؤسسة غير محددة ولا تحل إلا عندما تكون غير قادرة على تحقيق أهدافها وفي هذه الحالة يتخذ قرار بحلها بأغلبية ثلاثة أرباع مجموع أعضاء مجلس الأمناء بمن فيهم رئيس المجلس ويجب أن يتضمن القرار الصادر بحل المؤسسة تحديد الجهة التي ستتولى تصفيتها والإجراءات اللازمة لذلك والجهة أو الجهات التي تؤول إليها أموالها وممتلكاتها بعد التصفية على ان تكون هذه الجهة أو الجهات ممن تزاول نشاطا يدخل في أهداف المؤسسة.

كما لا يجوز لمجلس الأمناء وبنفس الأغلبية دمج المؤسسة مع غيرها أو انضمامها إليها إذا اقتضت مصلحة المؤسسة ذلك.

المادة التاسعة عشرة

يمثل المؤسسة أمام الجهات القضائية والجهات الرسمية الأخرى أمين عام المؤسسة أو من ينيبه.

مشروع نظام الهيئة العليا للإسكان والتنمية العقارية(1)

المادة الأولى:
تنشأ بموجب هذا النظام هيئة حكومية تسمى (الهيئة العليا للإسكان والتنمية العقارية) تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري، وترتبط مباشرة برئيس مجلس الوزراء، ويكون مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، ولها الحق في إنشاء فروع في مناطق أو محافظات أخرى حسب الحاجة.

المادة الثانية:
يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية – أينما وردت في هذا النظام – المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

الهيئة: الهيئة العليا للإسكان والتنمية العقارية.

الرئيس: رئيس مجلس إدارة الهيئة.

المحافظ: محافظ الهيئة.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

العضو: عضو مجلس إدارة الهيئة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

المادة الثالثة:
الغرض الأساسي للهيئة الاهتمام بشؤون قطاع الإسكان والعقار في المملكة، وتنميته، وتطويره، وتذليل معوقات نموه، والعمل على تعزيز دور القطاع الخاص، وتكون الاختصاصات الرئيسة للهيئة على النحو التالي:

1- الإشراف المباشر على قطاع الإسكان والعقار، والتنسيق بين الأجهزة العاملة في هذا المجال سواء في القطاع العام أو القطاع الخاص.

2- الإشراف على تطبيق وتنفيذ الإستراتيجية الوطنية للإسكان وتحديثها دوريا.

3- إنشاء مركز معلومات متكامل يحتوي على قواعد للمعلومات الإسكانية والعقارية على المستوى الوطني مع تحديثها دوريا.

4- التنسيق مع الجهات المختصة في تقديم الحوافز والتسهيلات للمستثمرين في قطاع الإسكان والعقار، وتذليل ما يعترضهم من صعوبات.

5- اقتراح الأنظمة واللوائح المناطة بقضايا الإسكان والعقار.

6- تطوير وتحديث السياسات الإسكانية والعقارية والعمرانية، واقتراح التنظيمات اللازمة لذلك.

7- تعزيز التعاون والتنسيق بين المملكة والدول الأخرى بما يحقق أهداف قطاع الإسكان وتنمية العقار بالمملكة.

8- تنظيم المؤتمرات والندوات والمعارض الداخلية والخارجية والفعاليات المتعلقة بشؤون الإسكان والعقار وإنشائها والمشاركة فيها.

9- إصدار تراخيص الاستثمارات العقارية وتوحيد الإجراءات وتقليص مدتها في مجال النشاط العقاري.

10-تنظيم السوق العقاري وتطوير أدائه ونقله من العمل التقليدي إلى نشاط مطور ومنظم.

11-إعداد ووضع إستراتيجية وطنية لتطوير سوق العقار ومتابعة تنفيذها.

12-وضع سياسة وطنية لتطوير وتوزيع ومنح الأراضي السكنية للمواطنين، ومتابعة تنفيذها،

---

(1) قرار مجلس الشورى رقم 13/10 وتاريخ 1428/4/20هـ .

ومراجعتها، وتطويرها دوريا.

13-التنسيق مع الجامعات، ومراكز البحوث في إعداد البحوث والدراسات عن الإسكان والعقار وتمويلها.

14-التنسيق مع الجهات المختصة في تفعيل نظام التسجيل العيني للعقار.

15-أي مهام تسند إلى الهيئة نظاما.

المادة الرابعة:

يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة صاحب السمو الملكي ولي العهد، وعضوية كل من:

- وزير الشؤون البلدية والقرويةعضوا ونائبا للرئيس
- وزير العدل عضوا
- وزير المالية عضوا
- وزير الاقتصاد والتخطيط عضوا
- وزير الشؤون الاجتماعية عضوا
- محافظ الهيئة عضوا
- محافظ هيئة سوق المال عضوا
- ثلاثة من القطاع الخاص يعينون بقرار من مجلس الوزراء لمدة ثلاث سنوات فقط، بناءَ على ترشيح مجلس الإدارة، ويكونون من ذوي العلاقة بمجال عمل الهيئة.

المادة الخامسة:

مجلس الإدارة هو السلطة العليا للهيئة، ويشرف على إدارتها، وتصريف أمورها، وله في سبيل ذلك أوسع السلطات وبصفة خاصة الصلاحيات الآتية:

1- وضع السياسات العامة للهيئة بما يتماشى مع الاختصاصات الرئيسة لها، ومتابعة تنفيذها.

2- اعتماد اللائحة التنفيذية لهذا النظام، وكذلك اللوائح الداخلية والمالية للهيئة.

3- إقرار مشروع ميزانية الهيئة، وحسابها الختامي، والتقرير السنوي، تمهيدا لرفعها لرئيس مجلس الوزراء.

4- إقرار خطة عمل الهيئة، وخططها التنفيذية في إطار الخطة العامة للدولة.

5- إبرام العقود بأنواعها في حدود ما لدى المجلس من صلاحيات.

6- تفويض بعض صلاحية المجلس لمحافظ الهيئة.

7- الإشراف على أعمال الهيئة الفنية، والإدارية، والمالية.

8- اقتراح مشروعات الأنظمة واللوائح المتعلقة بالإسكان والعقار ومراجعة الأنظمة القائمة واقتراح تعديلها.

9- تكوين اللجان من أعضاء المجلس ومن غيرهم لدراسة أي موضوعات أو قضايا يراها المجلس.

المادة السادسة:

1- تعقد اجتماعات المجلس في مقر الهيئة، ويجوز عند الاقتضاء انعقادها في مكان آخر داخل المملكة.

2- يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر، أو كلما دعت الحاجة إلى ذلك، أو إذا طلب ذلك خمسة من الأعضاء على الأقل، ويجب أن تشتمل الدعوة على جدول الأعمال، ويشترط لصحة الاجتماع حضور أغلبية الأعضاء بمن فيهم الرئيس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي يصوت معه الرئيس.

3- تثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها الرئيس والأعضاء الحاضرين وتنشر

القرارات التي لها مساس بالمواطنين أو القطاع الخاص في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين يوميتين على الأقل وفي موقع الهيئة على الإنترنت، على ألا يخل هذا النشر بالمصلحة العامة أو بأسرار العمل، ويقوم المحافظ بإبلاغ هذه القرارات إلى الجهات المعنية بها مباشرة وبالطريقة المناسبة.

4- لا يجوز للعضو تفويض شخص آخر للتصويت عنه عند غيابه، وللعضو المعترض تسجيل اعتراضه وأسباب الاعتراض ضمن محضر قرارات المجلس.

5- لا يجوز للعضو أن يفشي شيءا مما وقف عليه من أسرار الهيئة بسبب عضويته في المجلس.

6- للمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الاستعانة بمعلوماتهم وخبراتهم دون أن يكون لهم حق التصويت.

المادة السابعة:
يكون للهيئة محافظ بالمرتبة الممتازة يتم تعيينه بأمر ملكي بناء على ترشيح الرئيس، وهو المسؤول التنفيذي عن إدارة الهيئة، وتتركز مسئولياته في حدود ما ينص عليه نظام الهيئة وما يقره المجلس، ويمارس المحافظ بوجه خاص الصلاحيات والمهمات الآتية:

1- الإشراف على سير أعمال الهيئة، ومنسوبيها طبقا للصلاحيات الممنوحة له، وما تحدده اللوائح.

2- اقتراح خطط الهيئة، وبرامجها، وهيكلها التنظيمي والإداري، والإشراف على تنفيذها بعد موافقة المجلس.

3- الإشراف على إعداد مشروع ميزانية الهيئة، ومشروع الحساب الختامي، والتقرير السنوي، والتقارير الدورية عن أعمال الهيئة ومنجزاتها وعرضها على المجلس.

4- إصدار الأوامر بمصروفات الهيئة بموجب الميزانية السنوية المعتمدة للهيئة.

5- الإشراف على الإعداد لاجتماعات المجلس ومتابعة تنفيذ القرارات الصادرة منه.

6- تمثيل الهيئة لدى الجهات الحكومية والمؤسسات والهيئات الأخرى ذات العلاقة داخل المملكة وخارجها.

7- ما يسنده إليه مجلس الإدارة من صلاحيات ومهام أخرى.

8- يحق للمحافظ تفويض بعض صلاحياته، وتوكيل من يراه لإدارة أعمال الهيئة في حال غيابه.

المادة الثامنة:
للهيئة أثناء قيامها بالمهام والواجبات المنوطة بها الاستعانة ببعض الهيئات المتخصصة أو المؤسسات العلمية أو الفنية أو المستشارين المؤهلين للمساعدة في القيام ببعض الأعمال والمهام، كما يكون لها حق التعاون والتنسيق مع الوزارات، أو الهيئات، أو الجهات الحكومية الأخرى حسبما تراه مناسبا لأداء عملها على الوجه المطلوب.

المادة التاسعة:
يكون للمحافظ نواب يتم تعيينهم بترشيح من مجلس الإدارة، ويتولى نواب المحافظ الأعمال والصلاحيات الممنوحة لهم من قبل المحافظ في حدود ما يقضي به النظام.

المادة العاشرة:
تتألف الموارد المالية للهيئة من المصادر الآتية:

1- ما يخصص لها من اعتمادات في ميزانية الدولة.

2- الدخل الذي تحققه الهيئة من ممارسة النشاط الذي يدخل ضمن أغراضها.

3- أي أموال أخرى يقرر المجلس قبولها كالتبرعات والهبات والمنح والإعانات.

4- جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة والتي تؤول إليها من وزارة الأشغال العامة والإسكان وكالة الإسكان (قبل إلغائها)

5- استثمار الأموال والأصول.

المادة الحادية عشرة:
السنة المالية للهيئة هي السنة المالية للدولة واستثناء من ذلك تبدأ السنة الأولى للهيئة من تاريخ صدور هذا النظام.

المادة الثانية عشرة:
تطبق على موظفي الهيئة أنظمة ولوائح الخدمة المدنية كما يخضع عمال الهيئة لنظام العمل ونظام التأمينات الاجتماعية.

المادة الثالثة عشرة:
مع عدم الإخلال بحق ديوان المراقبة العامة في الرقابة على حسابات الهيئة يعين المجلس مراجعا أو أكثر للحسابات من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين تتوفر فيهم شروط مراجعي الحسابات، ويحدد المجلس مكافآتهم، وفي حالة تعدد المراجعين يكونون مسؤولين بالتضامن.

المادة الرابعة عشرة:
يصدر المجلس اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال مائة وثمانين يوما من تاريخ نفاذه.

المادة الخامسة عشرة:
ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد مائة وثمانين يوما من تاريخ نشره.

تنظيم الهيئة العامة للإسكان

المادة الأولى:
يكون للألفاظ والعبارات التالية المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :

● الهيئة	الهيئة العامة للإسكان
● التنظيم	تنظيم الهيئة
● المجلس	مجلس إدارة الهيئة
● الرئيس	رئيس المجلس
● العضو	عضو المجلس
● المحافظ	محافظ الهيئة
● اللائحة	اللائحة التنفيذية

المادة الثانية:
تتمتع الهيئة بالشخصية الاعتبارية العامة وبالاستقلال المالي والإداري، ويكون مقرها مدينة الرياض، ولها إنشاء فروع داخل المملكة.

المادة الثالثة:
تهدف الهيئة إلى توفير السكن المناسب للمواطنين وفق الخيارات الملائمة بما يحقق احتياجاتهم وتقوم الهيئة دون حصر بما يلي:

1- تيسير حصول الأسرة السعودية على مسكن ميسر تراعى فيه الجودة ضمن حدود دخلها في الوقت المناسب من حياتها.

2- زيادة نسبة تملك المساكن.

3- تشجيع مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات وبرامج الإسكان المختلفة.

4- رفع نسبة المعروض من المساكن بمختلف أنواعها.

المادة الرابعة:
تقوم الهيئة في سبيل تحقيق أهدافها دون حصر بما يلي:

1- إعداد الاستراتيجيات الإسكانية الشاملة للمملكة وتحديثا وتطويرها، والرفع عنها للاعتماد وفق الإجراءات النظامية المتبعة.

2- اقتراح الأنظمة والسياسات والتنظيمات المتعلقة بنشاط الإسكان بما يتوافق مع الاستراتجيات الوطنية المعتمدة، ومن تلك السياسات كل ما يتعلق ب: الرهن العقاري، حقوق المستأجرين والملاك للوحدات السكنية، الإسكان الشعبي، الإسكان العام، تطوير الأراضي بغرض إقامة مشاريع إسكانية.

3- وضع البرامج المختلفة والكافية لأغراض توفير السكن المناسب لذوي الدخول المتوسطة وما دون ذلك وفقا للمعايير والاعتبارات الموضوعية في هذا الشأن التي تحددها الهيئة.

4- دعم/تشجيع القطاع الخاص للمشاركة في تحقيق الأهداف والاستراتجيات الإسكانية في المملكة بشكل فاعل.

5- تحديد فئات المستحقين والمستفيدين من برامج الإسكان الشعبي والخيري.

6- تطوير نماذج مساكن ملائمة لكافة فئات المواطنين، بمواصفات ومقاييس تراعى فيها الجودة والتكلفة، بغرض الاسترشاد بها، ملتزمة بذلك بكود البناء المعتمد، كما تضع إرشادات ونماذج للعقود تضمن حقوق والتزامات جميع الأطراف.

7- تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان وتنسيق جهودها واقتراح مشروعات أنظمتها.

8- إنشاء مساكن مناسبة للمحتاجين غير القادرين على الاستفادة من برامج الإقراض والتمويل الحكومية والخاصة.

9- تشجيع المؤسسات الخيرية والأفراد والشركات للمساهمة في بناء وحدات سكنية خيرية مناسبة للمحتاجين، وتقديم المشورة والعون عند الحاجة.

10-إعداد الدراسات والبحوث المتعلقة بالإسكان.

11-إيجاد قاعدة معلوماتية إسكانية.

12-تمثيل المملكة في المحافل الداخلية والدولية المختلفة المتعلقة بمجال الإسكان وفق الإجراءات النظامية المتبعة.

المادة الخامسة:

أولا: يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة نائب رئيس مجلس الوزراء، وعضوية كل من:

1- وزير الشئون البلدية والقروية	عضوا
2- وزير الاقتصاد والتخطيط	عضوا
3- وزير المالية	عضوا
4- وزير الشؤون الاجتماعية	عضوا
5- محافظ الهيئة العامة للإسكان	عضوا

6- أربعة أعضاء من المختصين وذوي الخبرة في مجال الإسكان، يقترحهم الرئيس، ويصدر بتعيينهم قرارا من مجلس الوزراء، وتكون مدة عضويتهم في المجلس ثلاثة سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة فقط.

ثانيا: تحدد مكافآت حضور جلسات المجلس بقرار من مجلس الوزراء.

المادة السادسة:

المجلس هو السلطة المختصة في إدارة شؤون الهيئة، وتصريف أمورها، ويتخذ جميع القرارات اللازمة لتحقيق أغراضها في حدود أحكام هذا التنظيم، وله بوجه خاص ما يلي:-

1- إقرار الهيكل التنظيمي للهيئة.

2- إقرار لوائح الهيئة الداخلية والمالية والإدارية، وتحدد اللوائح شروط التعيين وقواعده، كما تحدد حقوق منسوبي الهيئة وواجباتهم وغير ذلك من الأمور المتعلقة بالخدمة.

3- إقرار اللائحة التنفيذية لتنظيم الهيئة.

4- اعتماد اللوائح والإجراءات والقواعد والمعايير الفنية والبيئية والتشغيلية والإجرائية المتعلقة بنشاط الإسكان.

5- إقرار خطة عمل الهيئة وخططها التشغيلية في إطار الخطة العامة للدولة.

6- إقرار مشروع ميزانية الهيئة وحسابها الختامي وتقرير مراجع الحسابات والتقرير السنوي تمهيدا لرفع ذلك بحسب المتطلبات النظامية.

7- إقرار القواعد المتعلقة بالرخص والتصاريح والخدمات والأعمال التي تقدمها الهيئة، وتحديد المقابل المالي بها.

8- الموافقة على شراء العقارات وبيعها واستئجارها وتأجيرها لمصلحة الهيئة بما يحقق أغراضها.

9- تشكيل اللجان وتخويلها الصلاحيات اللازمة لإنجاز المهمات المناطة بها. ويجوز للمجلس تفويض بعض المهمات المشار إليها أعلاه إلى من يراه وفق ما يقتضيه سير العمل في الهيئة.

المادة السابعة:

10-تعقد اجتماعات المجلس في مقر الهيئة، ويجوز عند الاقتضاء عقدها في مكان آخر داخل المملكة

11- جتمع المجلس أربع مرات في السنة على الأقل بناء على دعوة من رئيسه، كما يجتمع كلما اقتضت المصلحة ذلك، ويتعين أن تكون الدعوة مصحوبة بجدول أعمال الاجتماع، وعلى رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متي طلب ذلك أربعة من أعضائه على الأقل. ويشترط لحصة الاجتماع حضور أغلبية الأعضاء بمن فيهم رئيس المجلس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع، ولعضو المجلس المعترض تسجيل اعتراضه وأسباب الاعتراض ضمن محضر اجتماع المجلس.

12-تثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الاجتماع والأعضاء الحاضرون، وتنشر القرارات التي يري المجلس ضرورة إبلاغها للمرخص لهم أو المستهلكين في الجريدة الرسمية أو أي وسيلة أخرى ترى الهيئة مناسبتها، على ألا يخل هذا النشر بالمصلحة العامة أو بأسرار العمل، وتبلغ الهيئة هذه القرارات إلى الجهات المعنية بها مباشرة وبالطريقة الرسمية.

13-لا يجوز لعضو الهيئة الامتناع عن التصويت أو تفويض عضو آخر بالتصويت عنه عند غيابه.

14-لا يجوز لعضو المجلس أن يفشي شيئا مما وقف عليه من أسرار الهيئة.

15-للمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الاستعانة بمعلوماتهم وخبراتهم دون أن يكون لهم حق التصويت.

المادة الثامنة:

يكون للهيئة محافظ بالمرتبة الممتازة، وهو المسؤول التنفيذي عن إدارة الهيئة وتتركز مسؤولياته في حدود هذا التنظيم، ويمارس الاختصاصات التالية:-

1- الإشراف على منسوبي الهيئة طبقا للصلاحيات الممنوحة له وما تحدده اللوائح.

2- إصدار الأوامر بمصروفات الهيئة بموجب الميزانية السنوية المعتمدة.

3- إقتراح اللوائح المالية والإدارية والفنية للهيئة وعرضها على المجلس والإشراف على تنفيذها بعد اعتمادها.

4- متابعة تنفيذ القرارات الصادرة من المجلس.

5- تقديم تقارير دورية إلى المجلس عن أعمال الهيئة ومنجزاتها ونشاطاتها.

6- اقتراح خطط الهيئة وبرامجها وتقديمها إلى المجلس، ومتابعة تنفيذها بعد موافقة المجلس عليها.

7- تقديم الاقتراحات إلى المجلس في شأن الموضوعات الداخلة في اختصاصه.

8- إعداد مشروع ميزانية الهيئة، والتقرير السنوي، والإشراف على إعداد الحساب الختامي، وعرضها على المجلس.

9- تمثيل الهيئة أمام الجهات القضائية والإدارية وغيرها.

10-اعتماد الرخص والتصاريح اللازمة لتقديم أي نشاط إسكاني بحسب اللوائح والإجراءات المعتمدة.

11-صدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام ولائحته التنفيذية والقواعد والإجراءات المعتمدة، بحسب الصلاحيات المفوضة له.

12-مباشرة ما تخوله إياه قرارات المجلس والنظم واللوائح الخاصة بالهيئة من اختصاصات. وللمحافظ تفويض بعض صلاحياته مهماته إلى غيره.

المادة التاسعة:

1- يكون للمحافظ نواب يعينون بقرار من المجلس بناءا على ترشيح المحافظ،

ويتولون الأعمال والصلاحيات التي يمنحهم إياها المحافظ في حدود ما يقضي به التنظيم.

2- نقل المهام المتعلقة بإستراتيجية الإسكان، من وزارة الاقتصاد والتخطيط إلى الهيئة، وينقل تبعا لذلك جميع الموظفين والوظائف (الشاغرة والمشغولة) المتعلقة بإستراتيجية الإسكان العاملين في هذا المجال، والمخصصات المالية المحددة لهذه المهام.

3- نقل مهام الإسكان الشعبي من وزارة الشؤون الاجتماعية إلى الهيئة المقترحة، وينتقل تبعا لذلك جميع الموظفين العاملين في هذا المجال بوظائفهم وكذلك الوظائف الشاغرة المتعلقة بالإسكان الشعبي، والمخصصات المالية المحددة لهذه المهام، كما تنقل إليها جميع الوثائق والمخططات للمشاريع القائمة والمستقبلية التي سبق للوزارة إعدادها.

المادة العاشرة:
تكون للهيئة ميزانية سنوية مستقلة.

المادة الحادية عشرة:
تتكون موارد الهيئة من التالي:

أ- الموارد النقدية:

1- الإعتمادات التي تخصص لها في ميزانية الدولة، وما تم اعتماده من فائض الميزانية في ميزانية وزارة الشؤون الاجتماعية.

2- المقابل المالي الذي تتقاضاه عن الأعمال التي تقدمها وفقا للتنظيم.

ب- الموارد العينية:

1- تتكون من الأراضي التي استلمتها وزارة الشؤون الاجتماعية من إمارات المناطق لغرض إنشاء إسكان شعبي عليها.

2- ما يخصص مستقبلا للهيئة من أراضي لأغراض إنشاء مساكن عليها.

3- التبرعات والهبات والمساعدات التي تقدم لها.

المادة الثانية عشرة:
السنة المالية للهيئة هي السنة المالية للدولة، واستثناء ذلك تبدأ السنة المالية الأولى للهيئة من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المادة الثالثة عشرة:
فيما عدا المحافظ، تطبق أحكام نظام العمل ونظام التأمينات الاجتماعية على منسوبي الهيئة.

المادة الرابعة عشرة:
مع عدم الإخلال بحق ديوان المراقبة العامة في الرقابة على حسابات الهيئة، يعين المجلس مراقبا (أو أكثر) للحسابات من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص لهم بالعمل في المملكة ويحدد أتعابهم وإذا تعدد مراقبو الحسابات فإنهم يكونون مسؤولين بالتضامن عن أعمالهم أمام الهيئة. ويرفع تقرير مراقب الحسابات إلى المجلس، ويزود ديوان المراقبة العامة بنسخة منه.

المادة الخامسة عشرة:
ينشر هذا التنظيم في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد تسعين يوما من تاريخ نشره. ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

الباب الثاني:

تشكيل وتطوير المنتجات العقارية

نظام دائرة البلدية

- الفصل الأو ل: في تشكيل دائرة البلدية:
- الفصل الثاني:
- الفصل الثالث: في وظائف أمين العاصمة.
- الفصل الرابع: في وظائف معأو ن أمين العاصمة:
- الفصل الخامس: في وظائف هيئة أمانة العاصمة:
- الفصل السادس: في وظائف رئيس الكتاب
- الفصلين السابع والثامن: في وظائف المحاسب وأمين الصندوق
- الفصل التاسع : في وظائف المهندس

نظام البلديات والقرى

- 1- إنشاء البلدية وتحديد وظائفها
- إنشاء البلدية:
- وظائف البلدية:
- 2- السلطات البلدية
- سلطات البلدية:
- المجلس البلدي:
- رئيس البلدية:
- 3- الشئون المالية
- 4- الشئون القروية

قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات بمدن المملكة وقراها

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- الترميز المكاني الرقم الموحد للوحدات العقارية - الأراضي
- الاعتبار بالتسمية الأصلية والشهرة للأعلام والأعيان عند إصدار الصكوك والتوثيق
- إلغاء تسمية أحياء ذوي الدخل المحدود

توصيات ندوة مستقبل الإسكان بمدينة الرياض (14-17 محرم 1422هـ)

توصيات ندوة المسكن الميسر 7-10 صفر 1425 هـ الموافق 28-31 مارس 2004 م

نظام الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية

- 1- اختصاصات الهيئة
- 2- اختصاصات مجلس الإدارة
- 3- اختصاصات المدير العام
- 4- التطوير والإدارة والتشغيل

اللائحة التنفيذية لتنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية

- الفصل الأو ل: تعريفات
- الفصل الثاني: أهداف الهيئة
- الفصل الثالث: اللوائح والتنظيمات الداخلية
- الفصل الرابع: تحديد المدن الصناعية المحددة

- الفصل الخامس: إصدار الرخصة
- الفصل السادس: حق الانتفاع
- الفصل السابع: الحقوق والالتزامات
- الفصل الثامن: المخالفات والجزاءات
- الفصل التاسع: الإيرادات التي تحصل عليها الهيئة
- الفصل العاشر: أحكام عامة

نظام دائرة البلدية (1)

الفصل الأو ل: في تشكيل دائرة البلدية:

المادة الأولى:

إن نفس بلدة مكة المكرمة وكل من موقع منى والشهداء تعتبر دائرة بلدية واحدة وتدار مواردها من قبل إدارة تسمى (أمانة العاصمة) وفقا للأنظمة التي تسن في تنظيم شؤون البلديات.

المادة الثانية:

تشكل أمانة العاصمة من رئيس يعينه صاحب الجلالة الملك بعنوان (أمين العاصمة)، ومن المعاون، وهيئة تدعى هيئة (أمانة العاصمة) مؤلفة من ستة أعضاء يعينون من قبل النيابة العامة(2)، ومن رئيس الكتاب، والمحاسب والمفتش، والمهندس وأمين الصندوق. وهؤلاء ينتخبهم أمين العاصمة بإطلاع وموافقة هيئة الأمانة لإجراء تعيينهم من النيابة العامة. ومن كتبة ومستخدمين بقدر اللزوم يعينون من قبل أمين العاصمة بإطلاع هيئته وسيأتي بيان وظائفها العمومية في الفصل الآتي.

المادة الثالثة:

ان واردات البلدية ومصاريفها الاعتيادية منها وغير الاعتيادية تعين كل سنة في ميزانيتها حسب اللزوم والمقتضيات.

المادة الرابعة:

ان اللذين يعينون لعضوية هيئة أمانة العاصمة يجب أن يكونوا من أصحاب الإطلاع والوقوف على أحوال البلدة العمومية وقد أكملوا الثلاثين من عمرهم وان يحسنوا القراءة والكتابة باللغة العربية علاوة على الشروط المذكورة في المادة (56) من التعليمات الأساسية للمملكة الحجازية.

المادة الخامسة:

تكون مدة عضوية هيئة أمانة العاصمة سنتين وبعد مضيها يعين بدلهم آخرون ويجوز تعيين الأعضاء السابقين كلهم أو بعضهم لمرة ثانية وثالثة وهلم جرا، إذا رؤى منهم الجد والإخلاص والعفاف والغيرة على المصالح العامة وحسن الروية والاجتهاد، وان المبدأ للمدة المذكورة هو غرة شهر ربيع الأو ل.

الفصل الثاني:

المادة السادسة:

إن الوظائف العمومية للبلدية هي عبارة عن الأقسام الآتية:

أ - النظر إلى الإنشاءات والأبنية العمومية والخصوصية (طبقا لنظام خاص يسن في ذلك).

ب - توسيع الطرق وتنظيمها وتأسيس ساحات عمومية.

ج - النظر إلى إنشاءات المجاري العامة والخاصة وطرق المياه الموجودة داخل البلدة.

---

(1) نشر بجريدة ام القرى العدد 133 في 1346/1/1 هـ. ص 3. والاعداد 134،

(2) النيابة العامة: مكتب النائب العام لجلالة الملك. وهو المتنفذ في الامور التنفيذية على مستوى الدولة خلال تلك الفترة.

د - ترسيم البلدة وعمل خريطة عمومية مع تقسيمها على المناطق وبيان الأماكن الرسمية والأهلية والطرق العامة والخاصة وكلما يتفرع لذلك.

هـ - هدم المحلات المشرفة على الخراب والتي يوجد في إنشائها نقص معماري يخشى منه الضرر وفقا للمخاطر الملحوظة.

ر - تنظيم البلدة وتزيينها وتنوير طرقها بالغاز أو الكهرباء وتأسيس محارق بعيدة عن البلدة لإحراق القمائم فيها.

ز - منع الخروج والتعديات عن الأزقة والباحات العمومية والمحافظة على الأرض المسربة الخالية التي لم تكن مملوكة لأحد وإقامة الدعاوى على الذين يغتصبونها لدى المحاكم الشرعية وتخليصها منهم والاستفادة منها بصورة نافعة للمصلحة العامة.

ح - قيد وتحرير الأملاك وكافة البقاع والأبنية الموجودة (بموجب نظام خاص يسن في ذلك).

ط - تأسيس عرصات في المواقع المناسبة في البلدة لوضع بعض الحاجات الضرورية كالحطب والفحم والمواد الإنشائية وحصر بيعها فيها.

ي - تخصيص مواقع مناسبة لوقوف السيارات والعربات والدواب والباعة المتجولة لمنع الازدحام وتسهيل المرور والعبور.

ك - النظارة الدائمة لنظافة البيوت والأربطة والمدارس لا سيما المنازل المعدة لسكنى الحجاج.

ل - مراقبة الذخائر[1] وأسعارها بحيث لا يغالى في بيعها للناس ومنع الاحتكار في الحاجات الضرورية.

م - المراقبة على عيار الموازين والمكاييل على اختلاف أنواعها وعلى المقاييس المستعملة في البلدة بان لا يكون مقياسها مختلفا ودمغ الصنج والمكاييل والأذرعة.

ن - الدقة والمراقبة الشديدة على نظافة الأفران والطواحين والفوالين والجزارة وغيرهم من أصحاب المهن الذين لهم علاقة بالصحة العامة، ومنع بيع المأكولات والفواكه المخلة والمضرة بالصحة ومصادرتها وامحائها ومراقبة بيع الخبز واللبن وما شاكل ذلك وان يكون موافقا لشروط الصحة وتام الوزن.

س - الدقة على نظافة الذبائح وعدم ذبح الحيوانات المريضة والهزيلة.

ع - إنشاء مذبحة فنية موافقة لشرائط الصحة وكافية لاحتياج البلدة وحصر الذبح فيها ومنعه من داخل البلدة بتاتا.

ف - تأمين محلات لمبيت العميان والبكم والأيتام فيها الذين لم يكن لهم احد مع السعي في إصلاح معيشتهم بالطرق المناسبة.

ص - يجري الإشغال للأشخاص العاطلين تتناسب مع حالهم واقتدارهم وتشغيلهم.

ق - تأسيس مدارس أشغال بصورة عملية في المواقع المناسبة في البلدة وجمع السائلين في الأسواق (السرسريين) السبهليين وإجبارهم بالتعلم فيها.

ر - منع السؤال والسبهللية منعا باتا.

ش - انتخاب وترشيح رؤساء الحرف وأعضائها وأرباب الصنائع وطلب عزلهم عند الاقتضاء ومراقبة أعمالهم وحركاتهم بان لا تكون خارجة عن دائرة قواعدهم المتعارفه والسعي إلى إصلاح أحوالهم وتنظيم شؤونهم والنظر في الاختلافات والمشاكل التي تحدث فيما بينهم وحلها وحسمها.

ت - جلب وإحضار الآلات والأدوات الاطفائية الممكن استعمالها بالسهولة في البلدة مع تأمين جميع الأسباب المساعدة والوسائط الممكنة لإطفاء الحرائق عند وقوعها لا سمح الله.

---

(1) الذخائر: ويقصد بها، المونة او المواد التموينية الاساسية كالوقود والرز والسكر .. الخ.

الفصل الثالث: في وظائف أمين العاصمة.

المادة السابعة:

بما ان أمين العاصمة هو المرجع العمومي لأمور البلدية وجميع مصالحها والواسطة الوحيدة بين الدوائر ومرجعها مقام النيابة العامة وما الدوائر الرسمية والأشخاص المعنويين والخصوصيين فتكون وظائفه حسبما هو آت:

1. تنفيذ القوانين والإرادات السنية الملوكية المتعلقة بإدارة البلدية.
2. تنفيذ الأوامر والتعليمات الصادرة من مقام النيابة العامة.
3. النظارة العامة على جميع أعمال البلدية وتأمين إجراء مصالحها المذكورة في المادة السادسة من هذا النظام وإصدار الأوامر والتعليمات مع إجراء التليغات اللازمة للمأمورين الذين هم بمعيته لتنفيذها ضمن صلاحيته القانونية والمقررات المتخذة في ذلك.
4. إمضاء جميع التحارير والأوراق والسندات التي تعرض عليه من المعاون بعد استكمال معاملاتها اللازمة من قبل مأموريها المسئولين وإعطاء الأجوبة على المحررات التي ترد إليه من سائر الدوائر حسب المقتضى والنظر إلى العروض والاستدعاءات وإحالتها إلى الجهات المتعلقة بها وقبول أصحابها عند اللزوم وسماع دعاويهم والوقوف على أسباب شكاياهم وإجراء ما يلزم نحوهم ضمن صلاحيته القانونية.
5. ترأس جلسات هيئة الأمانة الاعتيادية وغير الاعتيادية بنفسه أو بإنابة معاونه عنه في ذلك.
6. تصديق القرارات الإدارية التي تتخذها هيئة أمانة العاصمة وتنفيذها.
7. جمع المجلس العمومي البلدي في غير أو قات اجتماعه عند حصول اللزوم بصورة فوق العادة.
8. ترتيب برنامج المذاكرة للجلسات الأولى من اجتماعات المجلس العمومي البلدي بالنسبة لأهمية المواد واستعجالها وأما برنامج مذاكرة الجلسات المتعاقبة فأمر ترتيبها وإحضارها عائد للمجلس المشار إليه.
9. النظر إلى انتخاب الأعضاء للمجلس العمومي البلدي طبقا للمادة (63) من التعليمات الأساسية وإخبار مقام النيابة العامة بأسماء المنتخبين مع إرسال المظابط الانتخابية لحصول التصديق على عضويتهم.
10. تحصيل الواردات والرسوم المقررة للبلدية في ميزانيتها السنوية في أوقاتها بواسطة المحاسب وأمين الصندوق وإطلاع هيئة السعي إلى عدم ترك وإبقاء ذمة على احد للسنة الآتية وإعطاء أوامر الصرف في المبالغ التي يقتضي صرفها ضمن الميزانية وطبقا للأصول بعد اخذ رأي الهيئة المذكورة والحصول على موافقتها وإجراء التعقيبات القانونية في حق المكلفين الذين يتمنعون عن دفع ما عليهم من الرسوم والتكاليف طبقا لأصول توضع في ذلك.
11. تنظيم دفتر الموازنة السنوية مع هيئة ورؤساء الدائرة وتقديمه للمجلس العمومي البلدي قبل انتهاء السنة بشهرين.
12. التصديق على تعيين الأشخاص الذين تنتخبهم هيئة الأمانة لتقدير قيمة الأملاك وإجارتها وحسم المشاكل وما أشبه ذلك والتصديق على قراراتها أو رفضها إذا لم توافق الأصول والنظام أو العرف الجاري بين الناس وتقديم الأوراق الخاصة بها لمراجعها ذات الاختصاص.

المادة الثامنة:

يفتح أمين العاصمة المجلس العمومي البلدي في كل اجتماعاته ويرأس جلسانه الأولى لإجراء المراسم الأصولية لانتخاب الرئيس طبقا للتعليمات وبعد ذلك يدعو الرئيس المنتخب ويترك مقام الرئاسة.

المادة التاسعة:

على أمين العاصمة تقديم بيان عام للمجلس العمومي في كل اجتماعاته موضحا فيه جميع الأعمال التي قامت بها دائرته في خلال هذه المدة والإصلاحات التي يراد أجراءها مع تقديم جميع الأوراق والمعاملات واللوائح القانونية التي يجب مذاكرتها لدى المجلس العمومي البلدي.

المادة العاشرة:

على أمين العاصمة إعطاء الإيضاحات والمعلومات الكافية للمجلس العمومي البلدي عن كل مسألة داخل صلاحياته يستوضح منه عنها.

الفصل الرابع: في وظائف معأو ن أمين العاصمة:

المادة الحادية عشرة:

إن المعاون هو اكبر مأمور في الدائرة بعد أمين العاصمة ووظيفته الأساسية هي معاونة أمين العاصمة في كافة إجراءات أمور البلدية والنيابة عنه في حال غيابه حائز لجميع حقوقه وصلاحياته.

المادة الثانية عشرة:

على المعاون إجراء ما يأتي:

1. تدقيق مطالعة التحارير الواردة لأمانة العاصمة من دوائر الحكومة وإجراء إحالتها بالنظر لنوع المعاملات وماهيتها على المأمورين الذين هم بمعيته وإعطاء خلاصة هذه الأوراق لامين العاصمة لإطلاعه عليها.
2. شرح ما يقتضي شرحه من مقام الأمانة على الأوراق العائدة لإجراءات أمور البلدية وعرض ما يراه محتاجا لشرح أمين العاصمة بذاته إليه.
3. تعيين وتحضير المواد التي ينبغي المذاكرة في شأنها لدى هيئة الأمانة وعرضها على أمين العاصمة لإجراء إحالتها على الهيئة المذكورة وضبط وتسجيل مذكرات وقرارات الهيئة بواسطة احد كتاب قلم التحريرات والمحافظة على قيودها بصورة منتظمة.
4. النظر في كافة معاملات الدائرة ومحافظة قيودها بصورة منتظمة.
5. النظر في مسودات التحارير التي تنظم من قلم التحريرات تحت إمضاء رئيس الكتاب وتصحيحها أو تعديلها ثم إعادتها تحت إمضائه بإشارة التبييض وكذلك يمضي المسودات التي يحررها بالذات.
6. قبول أو راق المعاملات العائدة للأمور التحريرية من رئيس الكتاب والعائدة للأمور الحسابية من المحاسب والعائدة لأمور التفتيش من المفتش تحت إمضاءاتهم وإجراء تدقيقها ومطالعتها ثم عرضها على أمين العاصمة تحت إمضائه أيضا مشفوعة بملاحظاته.
7. مراقبة موظفي الدائرة بصورة دائمة في حسن إجراء الوظائف الموكلة إليهم وإخبار مقام الأمانة عمن يتخلى منهم عن أداء وظيفته.

التوصيف المهني*

عمدة:

يقوم بالتبليغ عن الأمور الأمنية التي تقع في نطاق الحي والمكان المسؤل عنه، التصديق على الأوراق والكفالات والشهادات لسكان الحي والتعريف بهم، مرافقة ممثلي السلطة التنفيذية حول المنازل وتفتيشها في الحدود المقررة شرعا ونظاما للمتطلبات الأمنية، إعداد التقارير ورفعها للجهات ذات العلاقة.

(*) معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله بن مصلح النفيعي.

المادة الثالثة عشرة:

معاون أمين العاصمة يحضر في اجتماعات هيئة الأمانة ويشترك في مذاكرتها بصفة عضو ويرأس جلساتها ويمضي قراراتها في غياب أمين العاصمة.

المادة الرابعة عشرة:

معاون أمين العاصمة يحضر في اجتماعات المجلس العمومي البلدي ويشترك في مذاكراته على أن يحسب له صوت عند اخذ اللأراء.

الفصل الخامس: في وظائف هيئة أمانة العاصمة:

المادة الخامسة عشرة:

أن هيئة أمانة العاصمة تقوم مقام (اللجنة الإدارية) المنصوص عليها في المادة (77) من التعليمات الأساسية للمملكة الحجازية على أن لا يكون لها حق في الاشتراك مع أمين العاصمة في كافة إجراءات أمور البلدية وتنظيم معاملاتها.

المادة السادسة عشرة:

ان وظائف هيئة الأمانة كما هو آت:

1. السعي والاهتمام التام لتأمين إجراء المصالح المذكورة في المادة السادسة من هذا النظام.
2. عمل الأنظمة اللازمة لتدوير أمور البلدية وبالأخص الأنظمة الآتية:
   أ - نظام عام يبين فيه تفرعات وظائف البلدية.
   ب- نظام الأبنية والإنشاءات.
   ج- نظام توسيع الطرق.
   د- نظام تحرير وقيد الأملاك العمومية.
   هـ - نظام منع السؤال والسبهللية.
   و - نظام أصول وكيفية إجراء المزاودات والمناقصات.
   ز - نظام أصول انتخاب أعضاء المجلس العمومي البلدي.
   ج - نظام عام لأرباب الحرف والصنايع.
3. تعيين الأشياء اللازمة للبلدية بالنسبة لأهميتها ولزومها وتقديم ما يلزم من المصاريف.

المادة السابعة عشرة:

إن جميع الأنظمة التي تعملها هيئة أمانة العاصمة يجب أن تكون بشكل لوائح تعرض للمجلس العمومي البلدي أو لمقام النيابة العامة ولا يجوز العمل بها إلا بعد اقترانها بالتصديق العالي الملوكي أما الأوامر والتنبيهات والتبليغات التي تقرر إصدارها ضمن قوانين البلدية المرعية الإجراء فيكون اعتبار مفعولها بعد تصديق مقام الأمانة.

المادة الثامنة عشرة:

ليس لهيئة أمانة العاصمة أن تخالف مقررات المجلس العمومي البلدي المقترن بالتصديق العالي الملوكي في شيء وإذا اقتضى الأمر أو مست الحاجة إلى تعديل أي قرار من مقرراته يجب تنظيم لائحته في ذلك موضحا بالأسباب الموجبة ودعوة المجلس العمومي إليه للاجتماع من مقام الأمانة في الحال وإجراء المذاكرة في شأنه وبعد تقرير ما يلزم يجب رفعه لمقام النيابة العامة طبقا للمادة (69) من التعليمات الأساسية.

المادة التاسعة عشرة:

إذا تعذر جمع المجلس العمومي البلدي في الحال وكانت المسألة المراد تعديلها من المسائل المهمة والمستعجلة حينئذ يجب تقديم اللائحة المذكورة في المادة السابقة لمقام النيابة العامة لاستحصال الإذن اللازم فيما يجب إجراؤه.

المادة العشرون:

تجتمع أمانة العاصمة في الأسبوع مرتين أو أكثر تحت رئاسة أمين العاصمة أو معاونه لإجراء المذاكرة في كلما يتعلق بإجراءات أمور البلدية على إنها إذا عقدت جلساتها بصفة (لجنة إدارية) يجب دعوة رؤساء الدائرة (رئيس الكتاب، المهندس، المحاسب، المفتش) من قبل الرئيس لاشتراكهم في المذاكرة واتخاذ المقررات اللازمة.

المادة الحادية والعشرون:

إن قرارات هيئة أمانة العاصمة تتخذ بأكثرية الآراء ولا يجوز الاجتماع ما لم يحضر ثلثا الأعضاء والرئيس.

المادة الثانية والعشرون:

في كل جلسة تعقدها هيئة أمانة العاصمة يجب ضبط وتثبيت خلاصة مذاكراتها وقراءتها للحاضرين – عند ختام الجلسة وتوقيعها من قبل الرئيس والأعضاء جميعا.

المادة الثالثة والعشرون:

على أعضاء هيئة أمانة العاصمة أن يحضروا كل يوم إلى مركز الدائرة في أوقات الدوام المقررة كسائر الموظفين ويباشرون الأعمال في داخل الدائرة أو خارجها (في غير أوقات انعقاد الجلسات) حسبما يشير إليهم أمين العاصمة وتقضي وظائفهم منفردين كانوا أو مشتركين.

المادة الرابعة والعشرون:

على أعضاء هيئة أمانة العاصمة مراقبة رؤساء الحواري وأهل الحرف وأرباب الصنائع وإطلاع مقام الأمانة دائما على أحوالهم العمومية.

الفصل السادس: في وظائف رئيس الكتاب

المادة السادسة والعشرون

إن رئيس الكتاب مكلف ومسئول عن حسن جريان المعاملات القلمية وضبط مركز الدائرة الداخلي تحت نظارة معاون أمين العاصمة وان وظائفه كما هو آت:

1. على رئيس الكتاب إجراء المعاملات التحريرية والقيدية بواسطة الكتاب الذين هم بمعيته وتدقيق كل معاملة تمر من قلم التحريرات مع بيان الرأي وإبداء المطالعات عليها حسبما تقتضيه وظيفته.
2. على رئيس الكتاب تحرير المسودات التي أمر بكتابتها بالذات أو بواسطة احد كتاب التحريرات وتدقيقها وإعطائها لمعاون أمين العاصمة تحت توقيعه وتوديع المسودات المؤشر عليها بالتبييض لا المبيضين لتبيضها وإجراء المقابلة بين التحارير المبيضة ومسوداتها وبعد التحقق من مطابقتها يودعها إلى المعاون لعرضها على مقام الأمانة لحصول التوقيع عليها وبعد ذلك يرسلها لجهاتها في حينه بدون تأخير.
3. على رئيس الكتاب مراقبة دوام موظفي الدائرة ومستخدميها في الأوقات المعينة واشتغاله بالوظائف الموكولة إليهم وإخبار مقام الأمانة عمن يتأخر منهم بلا عذر شرعي ومراقبة عدم إخلال أصحاب المراجعات بالآداب المرعية أثناء تعقيبهم لمعاملاتهم.
4. على رئيس الكتاب قبول المراجعات من أصحاب المصالح واستماع شكاياتهم المتعلقة بمأموري الدائرة مبدئيا وعرض استدعائاتهم بعد القيد لمقام الأمانة.
5. على رئيس الكتاب بعد إكمال قيد وتثبيت جميع أوراق المعاملات العائدة للدائرة في دفاتر قلم التحريرات بصورة منظمة وتوديع ما يتعلق منها بالأمور للمهندس وما يتعلق منها بأمور التفتيش للمفتش تحت إمضائهم وكذلك قبول الأوراق منهم على هذه الطريقة.

المادة السابعة والعشرون

إن رئيس الكتاب مكلف بالحضور في اجتماعات المجلس العمومي البلدي للقيام بضبط وتثبيت مذكراته وتسجيل قراراته المتخذة وإيفاء جميع معاملاته التحريرية والإدارية تحت أمر نظارة رئيس المجلس ويكون هو المسئول عن حفظ أوراق المجلس وقيوداته في مدة عدم انعقاده أمام أمين العاصمة وهيئته وأما في مدة دوام انعقاد المجلس فيكون مسئولا أمام رئيسه فقط.

الفصلين السابع والثامن: في وظائف المحاسب وأمين الصندوق

المواد من الثامنة والعشرون إلى الثالثة والثلاثون:

تم تجاوزها اختصارا لبعدها عن موضوع الكتاب. وهي تبحث "عموما" في شروط الوظيفة وشغلها وإدارة موظفي الدائرة، وطريقة التسجيل والتوثيق والحفظ وإعداد الموازنة وتسجيل المصروفات والإيرادات. واستلام النقود وصرفها وحفظها...الخ.

الفصل التاسع : في وظائف المهندس

المادة الرابعة والثلاثون:

ينتخب المهندس الفني من الأشخاص الذين فيهم الاقتدار والوقوف التام في العلوم المعمارية والهندسية لا سيما في قسم الطرق والمعايير والرسم والخريطة وحاملا الشهادة الرسمية في ذلك من إحدى المدارس المعتبرة.

المادة الخامسة والثلاثون

إن من وظائف المهندس عمل خريطة المدينة العامة وخرائط الأزقة والشوارع والمباني وأشكالها وتنظيم جداول بمقادير التعميرات الأميرية والنظارة عليها.

المادة السادسة والثلاثون:

إن المهندس مسئول عن المدة الإنشائية في الأعمال المعهودة إليه ومتانتها كما انه مسئول عن الغلط والقصور الذي يظهر في كشفيات المصاريف وتقديراتها الواقعة منه.

المادة السابعة والثلاثون

للمهندس إن ينتخب ما يلزم للأبنية والإنشاءات من رئيس ومعلمين وسائر العمال حسب نظره وما تقتضيه المصلحة على أن يكون هو الكفيل والضامن لجميعهم كما انه هو المسئول عن قيم الأشياء وجميع اللوازمات الإنشائية.

المادة الثامنة والثلاثون

كل ضرر يحصل من المهندس على مصالح الحكومة أو على أهل البلاد من جراء كشفه أو عمله فهو مسئول عنه.

التوصيف الوظيفي*

رئيس مساحين:

يتولي انجاز الاعمال الحقلية للاراضي فيما يتعلق بقياس الزوايا والمسافات، مراقبة محطات المد والجزر وتسجيل البيانات، اعداد السجلات المساحية بما يتفق وطبيعة العمل، اعداد العمليات الحسابية للبيانات المساحية واستخراج النتائج، تحليل النتائج وعرضها في صورة بيانية واحصائية على المتخصصين، مراجعة المساحية وابداء الرأي فيها قبل عرضها على المسئولين، الاشراف على هذه الاعمال وتدريب المستجدين.

(*) معجم مسميات المهن والوظائق. د. عبدالله بن مصلح

المادة التاسعة والثلاثون

على المهندس أن يراقب الإنشاءات التي تجري بطريق المناقصة أن تكون مطابقة لمقاولاتها وعند ظهور أي قصور ينشأ من عدم الدقة في أمر المراقبة يكون مشتركا مع الملتزم في المسؤولية.

المادة الأربعون

أن النقود التي يحتاج صرفها للتعميرات يجب أن تسلم للمهندس من أمين الصندوق بموجب أمر مقام الأمانة وموافقة هيئته ويؤخذ بذلك إيصالا باستلامه.

المادة الحادية والأربعون

يجب على المهندس أن يعرض حسابات جميع مقبوضاته على أمين العاصمة وهيئته ويبين الجهات التي اصرفها فيها مفصلة مهما كان الشيء المصروف زهيدا.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

مرجعية الجهات القضائية للتحقق من وثائق تملك الاراضي قبل اعتماد تخطيطها من وزارة البلديات(1)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،، نشير إلى ما سبق لكم برقم 29715/وت في 1416/6/28هـ ورقم 5/81 في 1404/4/11هـ ورقم 4/1475/ر في 1391/4/15هـ المشار فيها إلى خطابي معالي وزير العدل رقم 3/24/ت في 1391/2/18هـ ورقم 131/ج/4 في 1405/3/17هـ المتضمنين عدم إفراغ أية أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات المختصة وعلى البلدية التي يتقدم إليها أصحاب الأملاك الذين يرغبون في تخطيط أراضيهم بأن تبعث البلدية الصك على لجهة القضائية التي صدر منها (المحكمة أو كتابة العدل) للكشف على سجله لمعرفة سريان مفعوله وتتبعه أصوله التي بني عليها ومدى سلامتها واستكمالها للوجه الشرعي والتعليمات، وعندما تفيد الجهة القضائية بسلامة ذلك يجري تخطيط الأرض حسب المتبع وإلا فيرفع إلى الوزارة لتجرى على نحوه ما يلزم . كما نشير إلى الأوامر السامية الكريمة ومنها الأمر السامي رقم 9888 في 1415/11/20هـ ورقم 8/453 في 1415/6/11هـ ورقم 517/م في 1415/3/20هـ ورقم 428/م في 1414/3/1هـ ورقم 24154 في 1400/10/12هـ القاضية بالمحافظة على الأراضي المخصصة للمرافق العامة والخدمات وإبقائها لما خصصت له . وإلى الأمر السامي الكريم رقم 3335/م/ب في 1425/12/4هـ القاضي بعدم التصرف في الأراضي العائدة للدولة والأراضي المخصصة للمرافق العامة لأي كائن من كان إلا وفقاً لما تقضي به الأنظمة والأوامر الصادرة والتعليمات . وحيث تلاحظ عدم التزام بعض لجهات بذلك والاكتفاء بصك الإفراغ الأخير وإجابات ناقصة وغير مستوفية للمطلوب منها ، كما تلاحظ تخطيط أراض مخصصة لجهات حكومية وتحويلها إلى مخططات سكنية وموافقة الأمانات على ذلك دون التأكد من صحة وسلامة إجراءات تمليك الموقع وأن الصك الصادر عليه مستكمل للإجراءات الشرعية والنظامية وإصداره قد تم وفقاً للنظام ، ولما يؤدي إليه ذلك من مخالفة للأوامر السامية والتعليمات ويترتب عليه تعديل لاستعمالات الأراضي دون اتباع الإجراءات النظامية المتبعة لذلك. لذا نرغب إليكم الإطلاع وعدم تخطيط أية أرض إلا بعد إرسال صك التملك الصادر على تلك الأرض إلى الجهة التي أصدرته (المحكمة العامة أو كتابة العدل) للإفادة عن مدى صحة وسلامة ذلك لصك وأنه ساري المفعول وتتبع أصوله التي بنى عليها والكشف على سجله، وأن ترد الإفادة من تلك الجهة بما يفيد القيام بذلك وأن الصك وأساساته التي بنى عليها مستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية ولا زالت سارية المفعول وأن إصدارها قد تم وفقاً للإجراءات الشرعية والنظامية المتبعة وبما يتفق مع الأوامر السامية والأنظمة والتعليمات. مع مراعاة الالتزام باستعمالات الأراضي المحددة لها بموجب المخططات المعتمدة وإذا تطلب الأمر تعديل شيء منها فيتم في أضيق الحدود ووفقاً للإجراءات النظامية والتعليمات والمحافظة على الأراضي المخصصة للمرافق العامة والخدمات وإبقاءها لما خصصت له. فأكملوا ما يلزم بموجبه وإبلاغه للجهات التابعة لكم. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،، متعب بن عبد العزيز. وزير الشؤون البلدية والقروية.

---

(1) تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤن البلدية والقروية المنشور بتاريخ 1426/12/30هـ.

نظام البلديات والقرى(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المشتملة على خطاب سمو وزير الشئون البلدية والقروية رقم 3/1426/593 في 1396/3/14هـ المرفق به مشروع نظام البلديات والقرى ومذكرته الايضاحية الذي طلب فيه سموه الموافقة على النظام المذكور. يقرر ما يلي: 1) الموافقة على نظام البلديات والقرى بالصيغة المرافقة لهذا. 2) نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صورته مرافقة لهذا. ولما ذكر حرر، نائب رئيس مجلس الوزراء.

1- إنشاء البلدية وتحديد وظائفها

إنشاء البلدية:

المادة 1:

البلدية شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكولة إليها بموجب هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

المادة 2:

أ- يتم إنشاء البلديات وتسميتها وتحديد وتعديل درجاتها وإلغاؤها بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح مجلس المقاطعة ويراعى في ذلك الظروف السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية وغيرها.

ب- يعين وزير الشئون البلدية والقروية للبلدية عند إنشائها لجنة تمارس الاختصاصات والصلاحيات المخولة للمجلس البلدي والمنصوص عليها في هذا النظام لمدة سنتين يجري قبل انتهائها تشكيل مجلس بلدي وفق أحكام هذا النظام، ويجوز لوزير الشئون البلدية والقروية في حالة تعذر ذلك تمديد هذه المدة.

ج – تطبق الفقرة السابقة على البلديات القائمة حين صدور هذا النظام.

نظام البلديات

علمنا ان صدر الامر السامي بالموافقة على نظام امانة العاصمة وبلديات الملحقات الاخير وقد تبلغ ذلك لامانة العاصمة وستجرى طبعه وتعميمه لعموم البلديات.

ام القرى العدد 721 ف 1357/68هـ ص.5.

المادة 3:

يعتمد وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح المجلس البلدي وموافقة مجلس المقاطعة مخططاً يبين حدود البلدية والمنطقة الخاضعة لسلطتها.

المادة 4:

أ – يجوز ضم بلديتين أو أكثر بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على توصية من المجالس البلدية المعنية وموافقة مجلس المقاطعة ويحدد في القرار اسم البلدية الجديد ومركزها ودرجتها وكل ما يتعلق بحقوقها والتزاماتها.

ب – يجوز فصل بلدية إلى بلديتين أو أكثر بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية وبناء على اقتراح مجلس المقاطعة ويحدد في القرار أسماء البلديات ومراكزها ودرجاتها وكل ما يتعلق بحقوقها والتزاماتها.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/5 في 1397/2/21هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 130 التاريخ 1397/2/6هـ ونشر بجريدة ام القرى عدد 2662 وتاريخ 1397/2/23هـ.

وظائف البلدية:

المادة 5:

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة من اختصاص عام لبعض الإدارات أو المصالح تقوم البلدية بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم منطقتها وإصلاحها وتجميلها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة ولها في سبيل ذلك اتخاذ التدابير اللازمة خاصة في النواحي التالية:

1. تنظيم وتنسيق البلدة وفق مخطط تنظيمي مصدق أصولاً من الجهات المختصة.
2. الترخيص بإقامة الإنشاءات والأبنية وجميع التمديدات العامة والخاصة ومراقبتها.
3. المحافظة على مظهر ونظافة البلدة، وإنشاء الحدائق والساحات والمنتزهات وأماكن السباحة العامة وتنظيمها وإداراتها بطريق مباشر أو غير مباشر ومراقبتها.
4. وقاية الصحة العامة وردم البرك والمستنقعات ودرء خطر السيول وإنشاء أسوار من الأشجار حول البلدة لحمايتها من زحف الرمال.
5. مراقبة المواد الغذائية والاستهلاكية والإشراف على تموين المواطنين بها، ومراقبة أسعارها وأسعار الخدمات العامة ومراقبة الموازين، والمكاييل، والمقاييس بالاشتراك مع الجهات المختصة ووضع الإشارة (الدمغة) عليها سنوياً.

"انذار هام الى كافة المستأجرين واصحاب العقارات بالسوق الصغير باخلائها للمباشرة بهدمها"

تعلن امانة العاصمة المقدسة انها تلقت امر المقام السامي الكريم رقم 3/ب/5083 وتاريخ 1403/3/6هـ بتكليف المستأجرين واصحاب العقارات بالسوق الصغير بسرعة اخلائها خلال مدة لا تتجاوز شهرين والبدء في تنفيذ الهدم بعد ذلك مباشرة وعدم الالتفات لاية معارضة.

فعليه.. وبناءا على الامر السامي اعلاه ترجو امانة العاصمة المقدسة من كافة المستأجرين سرعة القيام بالاخلاء في نهاية المدة المحددة وهي شهرين من تاريخه. حيث قد ابلغت الامانة كل من شركة الكهرباء ومصلحة المياه والمجاري والتلفونات بقطع خدماتها عن تلك المنطقة للاستفادة منها قبل حلول شهر رمضان وموسم الحج.. وترجو الامانة من كافة اصحاب العقارات والدكاكين الاخلاء فورا وعلى اصحاب الاملاك الذين لم يستلموا تعويضاتهم مراجعة ادارة المشاريع قسم التعويضات لاستلام تعويضاتهم.

جريدة ام القرى العدد 2950 تاريخ 1403/4/7هـ.

6. إنشاء المسالخ وتنظيمها.
7. إنشاء الأسواق وتحديد مراكز البيع.
8. الترخيص بمزاولة الحرف والمهن وفتح المحلات العامة ومراقبتها صحياً وفنياً.
9. المحافظة على السلامة والراحة وبصورة خاصة اتخاذ الإجراءات اللازمة بالاشتراك مع الجهات المعنية لدرء وقوع الحرائق وإطفائها وهدم الأبنية الآيلة للسقوط أو الأجزاء المتداعية منها وإنشاء الملاجئ العامة.
10. تحديد مواقف الباعة المتجولين، والسيارات والعربات بالاتفاق مع الجهات المختصة.
11. تنظيم النقل الداخلي وتحديد أجوره بالاتفاق مع الجهات المختصة.
12. نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
13. تحديد واستيفاء رسوم وعوائد البلدية والغرامات والجزاءات التي توقع على المخالفين لأنظمتها.
14. الإشراف على انتخابات وترشيح رؤساء الحرف والمهن ومراقبة أعمالهم وحل الخلافات التي تحدث بينهم.
15. حماية الأبنية الأثرية بالتعاون مع الجهات المختصة.
16. تشجيع النشاط الثقافي، والرياضي، والاجتماعي، والمساهمة فيه بالتعاون مع الجهات المعنية.
17. التعاون مع الجهات المختصة لمنع التسول، والتشرد، وإنشاء الملاجئ للعجزة والأيتام والمعتوهين وذوي العاهات وأمثالهم.
18. إنشاء المقابر والمغاسل، وتسويرها وتنظيفها ودفن الموتى.
19. تلافي أضرار الحيوانات السائبة والكاسرة والرفق بالحيوان.
20. منع وإزالة التعدي على أملاكها الخاصة والأملاك العامة الخاضعة لسلطتها.

21. أية اختصاصات أخرى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء.

2- السلطات البلدية

سلطات البلدية:

المادة 6:

يتولى السلطات في البلدية:

1. المجلس البلدي ويمارس سلطة التقرير والمراقبة.
2. رئيس البلدية ويمارس سلطة التنفيذ بمعاونة أجهزة البلدية.

المادة 7:

أ – وزير الشئون البلدية والقروية المرجع الإداري للبلدية.

ب- يحدد وزير الشئون البلدية والقروية قرارات المجلس البلدي التي تخضع لتصديقه أو تصديق من يفوضه.

ج – لوزير الشئون البلدية والقروية أن يطلب من المجلس البلدي أو رئيس البلدية إلغاء أو تعديل الإجراءات التي تتخذ خلافاً للأنظمة وله أن يلغي أو يعدل تلك الإجراءات بقرار مسبب.

المجلس البلدي:

المادة 8:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية بقرار منه عدد أعضاء المجلس البلدي في كل بلدية على أن لا يقل عن أربعة ولا يزيد عن أربعة عشر عضواً ويكون من بينهم رئيس البلدية.

المادة 9:

يتم اختيار نصف الأعضاء بالانتخاب ويختار وزير الشئون البلدية والقروية النصف الآخر من ذوي الكفاءة والأهلية.

المادة 10:

يختار المجلس البلدي رئيسه ونائبه من بين أعضائه بصفة دورية لمدة سنتين قابلة للتجديد وإذا تساوت الأصوات بين المرشحين فيعتبر قرار وزير الشئون البلدية والقروية مرجحاً.

المادة 11:

يشترط في عضو المجلس البلدي أن يكون:

1. سعودياً بالدم أو المولد أو متجنساً مضى على تجنسه عشر سنوات على الأقل.
2. متمماً الخامسة والعشرين من عمره.
3. أن يقيم إقامة دائمة في نطاق البلدية طوال مدة عضويته.
4. غير محكوم عليه بحد شرعي أو بالسجن في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد مضى على تنفيذ الحد أو السجن خمس سنوات.
5. غير مفصول من الخدمة العامة لأسباب تأديبية ما لم يكن قد مضى على هذا الفصل خمس سنوات.
6. مجيداً للقراءة والكتابة.

7. متمتعاً بالأهلية والشرعية.
8. غير محكوم عليه بالإفلاس ألاحتيالي.

المادة 12:

أ – يصدر وزير الشئون البلدية والقروية قراراً بتسمية أعضاء المجلس المنتخبين والمعينين ولا يجوز تعديل عدد أعضاء المجلس البلدي خلال فترة ولايته.

ب- إذا شغرت عضوية أحد أعضاء المجلس المنتخبين لأي سبب يسمي وزير الشئون البلدية والقروية الحائز على أعلى الأصوات – إن وجد – عضواً ويدعى ليحل محل من شغرت عضويته وللمدة الباقية من ولاية المجلس، أما إذا لم يوجد مرشح حائز على الأصوات، أو إذا شغرت عضوية أحد أعضاء المجلس المعينين لأي سبب فيتم في هاتين الحالتين تعيين بديل عن أي منهما للمدة الباقية من ولاية المجلس بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.

ج – إذا نقص عدد أعضاء المجلس عن النصف وتعذر ملء الشواغر بالشكل المحدد بالفقرة السابقة فيعتبر المجلس منحلاً ويصدر قرار بذلك من وزير الشئون البلدية والقروية.

د – مدة ولاية المجلس البلدي أربع سنوات اعتباراً من تاريخ صدور قرار تسمية أعضائه.

هـ- يجوز حل المجلس البلدي قبل انتهاء مدة ولايته إذا عجز عن القيام بواجباته وذلك بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية وفي هذه الحالة يحدد الوزير من يمارس صلاحيات المجلس حتى صدور قرار تسمية أعضاء المجلس الجديد.

المادة 13:

لا يجوز لعضو المجلس البلدي:

أ – أن يجمع بين عضوية مجلسي بلديتين.

ب- أن يكون موظفاً في البلدية ما لم يكن قد مضى على استقالته أو نقله من وظيفته سنة واحدة على الأقل.

ج - أن يكون مقاولا لأعمال أو لأشغال أو لوازم البلدية سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

د – أن يكون رئيساً أو مديراً في شركة لها علاقة بأعمال البلدية أو عضواً في مجلس إدارة هذه الشركة.

المادة 14:

تحدد اللائحة التنفيذية طريقة انتخاب أعضاء المجالس البلدية والشروط الخاصة بالناخبين وإجراءات الاقتراع والطعن.

المادة 15:

يجتمع المجلس البلدي في المكان المخصص له مرة في الشهر على الأقل بناء على دعوة رئيسه أو نائبه في حال غيابه ويجب أن تشتمل الدعوة على جدول الأعمال، وعلى الرئيس أو نائبه أن يدرج في الجدول أي موضوع يطلب عضو في المجلس منه خطياً إدراجه في الجدول قبل أربعة أيام على الأقل من الاجتماع وليس للمجلس أن يبحث في موضوعات غير مدرجة في الجدول.

المادة 16:

يجوز لرئيس المجلس البلدي دعوة المجلس لعقد جلسة طارئة كلما رأى ضرورة لذلك، وعلى الرئيس دعوة المجلس لجلسة طارئة إذا طلب منه ذلك أكثر أعضاء المجلس وتعقد الجلسة خلال يومين على الأكثر من تاريخ وصول الطلب إلى الرئيس ويقتصر البحث فيها على الموضوعات التي عقدت من أجلها.

المادة 17:

على رئيس المجلس أو أي عضو من أعضائه مغادرة الجلسة في كل مرة يبحث فيها المجلس قضية تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمصلحة خاصة له، وعلى المجلس أن يتخذ القرار بالاقتراع السري في غيابه.

المادة 18:

جلسات المجلس البلدي سرية وللمجلس أن يدعو لحضور جلسات المجلس أي شخص يرى فائدة في حضوره دون أن يكون له حق التصويت.

المادة 19:

لا تعتبر جلسات المجلس البلدي نظامية إلا بحضور أغلبية الأعضاء.

المادة 20:

أ – يتخذ المجلس البلدي قراراته بأكثرية أصوات أعضائه الحاضرين وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس أو نائبه في حال غيابه مرجحاً.

ب – يجري التصويت بطريقة الاقتراع العلني ويجوز للمجلس أن يقرر في بعض الحالات الهامة إجراء الاقتراع سرياً.

المادة 21:

يجوز للمجلس تشكيل لجان من ربع أعضائه للنظر في قضايا معينة ورفع النتيجة فيها إلى المجلس لاتخاذ القرار اللازم.

المادة 22:

تتضمن اللوائح التنفيذية إجراءات سير العمل الداخلي للمجلس وتسجيل محاضره وصياغة قراراته.

المادة 23:

يتخذ المجلس البلدي قراراته في جميع المسائل المتعلقة بالبلدية طبقاً لهذا النظام وغيره من الأنظمة واللوائح وخاصة فيما يلي:

1. إعداد مشروع ميزانية البلدية.
2. إقرار مشروع الحساب الختامي بقصد رفعه للجهات المختصة.
3. إعداد مشروع المخطط التنظيمي للبلدية – بالاشتراك مع الجهات المعنية – تمهيداً لاعتماده من وزير الشئون البلدية والقروية.
4. وضع اللوائح التنفيذية الخاصة بالشروط التخطيطية والتنظيمية والفنية الواجب توافرها في المناطق العمرانية.
5. اقتراح المشروعات العمرانية في البلدة.
6. وضع اللوائح التنفيذية اللازمة لممارسة البلدية واجباتها فيما يتعلق بالصحة والراحة والمباني والمرافق العامة وغيرها.
7. تحديد مقدار الرسوم والغرامات بما لا يتجاوز مائة ريال.
8. اقتراح مقدار الرسوم والغرامات بما زاد عن مائة ريال.
9. مراقبة الإيرادات والمصروفات وإدارة أموال البلدية طبقاً للأنظمة والتعليمات السارية وضمن الحدود المبينة في الإعانات الحكومية المخصصة لها.
10. مراقبة سير أعمال البلدية والعمل على رفع كفاءتها وحسن أدائها للخدمات.
11. اقتراح مشروعات نزع الملكية للمنفعة العامة.
12. عقد القروض من المؤسسات الحكومية المختصة وقبول الوصايا والهبات المتمشية مع الشريعة الإسلامية والمصلحة العامة.
13. تحديد أسعار الخدمات والمواد التي تقدمها البلدية بطريق مباشر أو غير مباشر.
14. إبداء الرأي فيما يعرض على المجلس من قضايا.

المادة 24:

مع مراعاة الفقرة (ب) من المادة (7) يتخذ المجلس البلدي قراراته في جميع المسائل المتعلقة بالبلدية.

المادة 25

تقدم استقالة عضو المجلس البلدي إلى وزير الشئون البلدية والقروية للبت فيها.

المادة 26

يفقد عضو المجلس البلدي صفة العضوية بقرار من المجلس خاضع للتصديق من وزير الشئون البلدية والقروية في الحالات الآتية:

1. إذا فقد أحد الشروط المنصوص عليها في هذا النظام للمرشح لعضوية المجلس البلدي أو إذا تبين بعد تسميته أنه كان فاقداً لأحدها.
2. إذا ثبت استغلاله صفة العضوية للحصول على منفعة شخصية أو إضراره بمصالح البلدية.
3. إذا وجهت إليه الدعوة وتخلف دون عذر يقبله وزير الشئون البلدية والقروية عن حضور ثلاث جلسات متتالية أو ست جلسات خلال سنة واحدة.

المادة 27

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية بلائحة تصدر منه المكافآت الشهرية لرؤساء وأعضاء المجالس البلدية أو اللجان التي تقوم مقامها كما يحدد نفقات الانتداب والانتقال وغيرها في حالة تكليف العضو بمهمة رسمية داخل أو خارج البلدة وترصد الاعتمادات اللازمة لهذه المكافآت وجميع النفقات اللازمة لممارسة المجالس البلدية أعمالها في ميزانية البلديات.

رئيس البلدية:

المادة 28:

رئيس البلدية هو المرجع الأول في أمور البلدية وهو المسئول عن إداراتها وحسن قيام موظفيها بواجباتهم وفق الأنظمة والتعليمات النافذة وله الحق في إصدار القرارات والتعليمات الخاصة بشئون البلدية بما لا يتعارض مع الأنظمة المرعية وهو الذي يمثلها أمام الغير وله أن ينيب عنه خطياً من يمثلها من موظفي البلدية.

المادة 29:

على رئيس البلدية بصفته رئيساً لسلطتها التنفيذية اتخاذ جميع التدابير اللازمة لقيام البلدية بواجباتها وفق هذا النظام وغيره من الأنظمة واللوائح والقرارات وخاصة ما يلي:

1. إدارة واردات ومصروفات البلدية وأموالها ومراقبة حساباتها وصيانة حقوقها.
2. إعداد تقرير شامل عن نشاط البلدية كل أربعة أشهر وتقديمه إلى المجلس البلدي.
3. إعداد مشروع ميزانية البلدية وبرنامج المشاريع
4. ذ المراد تنفيذها خلال السنة المالية القادمة وتقديمه إلى المجلس البلدية.
5. تنفيذ الميزانية.
6. إعداد الحساب الختامي للسنة المالية الماضية وتقديمه إلى المجلس البلدي.
7. إبرام العقود.
8. مراقبة الأعمال التي تنفذ لحساب البلدية واستلامها.

المادة 30:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية قرارات رئيس البلدية التي تحتاج إلى تصديقه أو تصديق من يفوضه

المادة 31:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية بالاتفاق مع وزير الداخلية البلديات التي تحتاج إلى شرطة بلدية، كما يحدد عدد أفرادها ورتبهم ويتم اختيار شرطة البلدية من بين رجال قوات الأمن الداخلي وفق أحكام النظام الخاص بهم ويكونوا خلال فترة إلحاقهم بالبلدية تحت إمرة رئيسها.

3- الشئون المالية

المادة 32:

مع مراعاة الحقوق المعتبرة شرعاً تكون جميع الأراضي التي لا يملكها أحد داخل حدود البلدية ملكاً لها.

المادة 33:

أملاك البلدية المنقولة وغير المنقولة وكافة مواردها غير قابلة للحجز.

المادة 34:

يتم إعداد ميزانية البلدية وفق الأنظمة الخاصة بذلك، وتتبع من حيث بدئها ونهايتها ميزانية الدولة.

المادة 35:

تتألف موارد البلدية من:-

1. رسوم البلدية المباشرة التي تجبيها البلدية بنفسها وحصتها من الرسوم غير المباشرة التي تخصصها الدولة للبلديات وتجبيها لصالحها.
2. الغرامات.
3. إيرادات أموال البلدية.
4. الوصايا والهبات.
5. الرسوم التي تفرض بنظام خاص لتأمين نفقات استثنائية طارئة.
6. الإعانات والمخصصات التي تعتمدها الدولة للبلدية
7. الموارد الأخرى المأذون بها نظاماً.

المادة 36:

يقدم مشروع الميزانية من رئيس البلدية إلى المجلس البلدي ويناقش المشروع طبقاً للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في اللوائح.

المادة 37:

إذا لم يتم اعتماد ميزانية البلدية للسنة المالية الجديدة من الجهة المختصة في حينها لأي سبب من الأسباب تبقى الواردات والنفقات جارية على أساس الميزانية السابقة إلى أن يتم اعتماد الميزانية الجديدة.

المادة 38:

على رئيس البلدية أن يقدم إلى المجلس البلدي خلال شهرين على الأكثر من انتهاء السنة المالية الحساب الختامي لتلك السنة.

المادة 39:

تحصل موارد البلدية والغرامات والجزاءات وفق الأنظمة والتعليمات المرعية.

المادة 40:

تنظم إجراءات صرف أموال واستيفاء وارداتها وإدارة وتنظم شئون موظفيها ومستخدميها وعمالها بلوائح يراعى فيها طبيعة أعمال البلديات ويصادق عليها مجلس الوزراء.

4- الشئون القروية

المادة 41:

يتم تحديد وتطوير وتنمية خدمات القرى وتنظيم إداراتها بلائحة تصدر عن مجلس الوزراء.

المادة 42:

يمارس وزير الداخلية ووزير الشئون البلدية والقروية – الصلاحيات المنصوص عليها في هذا النظام لمجلس المقاطعة إلى أن يتم تشكيله وفقاً لنظام المقاطعات.

المادة 43:

يجوز للبلديات أن تعقد فيما بينها اتفاقات في الأمور المتعلقة بمصالحها المشتركة وتخضع هذه الاتفاقات لموافقة وزير الشئون البلدية والقروية.

المادة 44:

إذا امتنع أي شخص عن تنفيذ أوامر البلدية الصادرة بموجب صلاحياتها النظامية فيجوز أن تقوم البلدية بأمر رئيسها بالتنفيذ على نفقة الممتنع في حدود النظام مع عدم الإخلال بما يترتب على الامتناع من جزاء.

المادة 45:

لرئيس البلدية إيقاف مفعول الرخص والإجازات مؤقتاً إذا خالف صاحبها مضمونها، كما يمكن له بعد موافقة المجلس البلدي إلغاء هذه الرخص والإجازات.

المادة 46:

يحق لمن أصابه ضرر من تصرفات وقرارات المجلس البلدي أو رئيس البلدية أن يتظلم إلى وزير الشئون البلدية والقروية.

المادة 47:

يخضع رؤساء وموظفو ومستخدمو البلديات لأحكام نظامي الموظفين العام والمستخدمين ونظام التقاعد المدني إلا ما استثنى بموجب اللوائح الصادرة تنفيذاً للمادة (40) من هذا النظام.

المادة 48:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية اللوائح والتعليمات التنفيذية لهذا النظام وله تخويل بعض سلطاته المنصوص عليها في هذا النظام للمسئولين المناط بهم إدارة البلديات والقرى.

المادة 49:

مع مراعاة نظام مجلس الوزراء ونظام المقاطعات يلغي هذا النظام:

1. نظام أمانة العاصمة والبلديات.
2. نظام ترتيب الانتخابات البلدية.
3. جميع ما يتعارض معه من أنظمة وقرارات، ولوائح.

قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات بمدن المملكة وقراها(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 11953 في 1405/10/14هـ المشتملة على خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 1071/و ز في 1405/9/28هـ بشأن مشروع نظام تسمية الشوارع وترقيم الاملاك. وبعد الاطلاع على المشروع المذكور. وبعد الاطلاع على المحضر المعد في شعبة الخبراء رقم 140 في 1405/11/17هـ. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 93 في 1405/11/24هـ. وبعد الاطلاع على المحضرين المعدين في شعبة الخبراء رقم 109 في 1406/7/1هـ ورقم 110 في 1406/7/1هـ. وبعد الاطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 127 في 1406/7/7هـ ورقم 135 في 1406/7/14هـ. يقرر:

الموافقة على قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات بمدن المملكة وقراها بالصيغة المرفقة. نائب رئيس مجلس الوزراء.

المادة الأولى:

تقوم الأمانات والبلديات والمجمعات القروية بمهمة تسمية الشوارع الرئيسية والفرعية والميادين، وترقيم العقارات في جميع مدن المملكة وقراها وفقا لأحكام هذه القواعد.

المادة الثانية:

تشكل بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية – وبالتنسيق مع الأمارات المعنية – لجان من المؤرخين والأدباء وذوي الخبرة لاقتراح أسماء الشوارع والميادين وتعتمد هذه التسميات بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.

المادة الثالثة:

يراعى في اختيار مسميات الشوارع الحوادث التاريخية وأسماء الصحابة والتابعين والقادة وأسماء المدن العربية ونحو ذلك.

المادة الرابعة:

يراعى في تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات القواعد التالية:

أ - تقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بهدف إعداد الرسومات الخاصة بعملية التسمية والترقيم.

ب - تصنف شبكة الطرق إلى الفئات التالية: 1- طرق، 2- شوارع، 3- ممرات، ويسمى كل منهم.

ج- تقسم المدينة أو القرية إلى أربعة مربعات عن طريق رسم خطين أساسيين متعامدين تقريبا مع مراعاة تطابقهم مع أهم طريقين في المدينة أو القرية.

المادة الخامسة:

يبدأ الترقيم من اقرب نقطة للطريقين المتعامدين أو وسط المدينة، ويستمر بترتيب تصاعدي إلى مشارف المدينة أو القرية، وإيقاف الترقيم المستمر عند المكان الذي يتغير فيه اسم الشارع ليبدأ الترقيم من جديد.

ان فكرة اعطاء المنازل ارقاما معينة ترجع في الاصل للمهندس الباريسي الذي عمل بها في بعض احياء باريس سنة 1512 م ولكن لم تنشر هذه الفكرة الا في نهاية القرن الثامن عشر، وكانت ارقام المنازل في المانيا في بادئ الامر غير مرتبة بحسب الشوارع فقد كنت ترى المنزل رقم 1000 بجانب المنزل رقم 100 وهلم جرا. ولا تزال هذه الطريقة متبعة حتى اليوم في اليابان، فان الارقام تعطى للمنازل بحسب تاريخ تشييدها. ثم كانت تستعمل للمنازل والحوانيت علامات ورموز خاصة بها تعرف وتميز عن غيرها، حتى بطلت هذه الاشارات واخذت مكانها الطريقة الحالية وهو ان يختص كل شارع بارقام على حدة على ان تكون الارقام الوترية (الفردية) في جانب والارقام الشفعية (المزدوجة) في الجانب الاخر.

---

(1) صدرت بقرار مجلس الوزراء رقم 155 وتاريخ 1406/7/21هـ.

المادة السادسة:

يكون ترقيم جميع العقارات وفقا لوحدة قياس يتم تحديدها بموافقة وزارة الشئون البلدية والقروية مع مراعاة ترقيم العقارات الواقعة على احد جانبي الطريق بإعداد فردية، والواقعة على الجانب الأخر بإعداد زوجية.

المادة السابعة:

تطبق على اللافتات الخاصة بتسمية الشوارع والميادين المعايير العالمية المعتمدة من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المرفقة(1).

المادة التاسعة:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة اشد ينص عليها نظام أخر يعاقب بغرامه لا تتجاوز عشرة الألف ريال كل من يخالف أحكام هذه القواعد.

المادة العاشرة:

يلزم المخالف بالتعويض عن جميع الأضرار التي تنتج عن مخالفته بما في ذلك تكاليف إصلاح التلف الذي تسبب في حدوثه.

المادة الحادية عشرة:

يتم ضبط مخالفات هذه القواعد وإثباتها والتحقيق فيها وفق إجراءات يصدرها وزير الشئون البلدية والقروية.

المادة الثانية عشرة:

يتم الفصل في مخالفات أحكام هذه القواعد من قبل لجنة تشكل بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية لا تقل عن ثلاثة من السعوديين المختصين، ويعتمد قرارها من وزير الشئون البلدية والقروية ويجوز التظلم من هذا القرار أمام ديوان المظالم خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغ المخالف بالقرار.

المادة الثالثة عشرة:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه القواعد.

المادة الرابعة عشرة:

لوزير الشئون البلدية والقروية تفويض بعض صلاحياته المقررة في هذه القواعد.

المادة الخامسة عشرة:

يجوز لوزير الشئون البلدية والقروية الاستثناء من بعض أحكام هذه القواعد إذا وجد من المبررات ما يوجب ذلك.

المادة السادسة عشرة:

تنشر هذه القواعد في الجريدة الرسمية ويعمل بها بعد تسعين يوما من تاريخ نشرها.

---

(1) تراجع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، مركز المشاريع والتخطيط بحي السفارات بالرياض للحصول على المعايير.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

346- الترميز المكاني الرقم الموحد للوحدات العقارية - الأراضي.(1)

إشارة إلى مشروع تسمية الشوارع وترقيم الأملاك والذي تقوم الأمانات والبلديات بتنفيذه ونظراً لأهمية الوصول إلى قطعة الأرض "الترميز المكاني" والذي يحقق أرضية مشتركة تلتقي عليها كافة الجهات القائمة على معلومات الأراضي. لذا نرفق لكم الصيغة المرفقة والتي توضح كافة المعلومات المطلوبة للرقم الموحد لقطعة الأرض وذلك عند جمع أو توثيق أو إدخال أي معلومات متعلقة بأي وحدة عقارية أو قطعة أرض، وذلك للتقيد به والعمل بموجبه وإبلاغه لجميع الجهات التابعة لكم وفي حالة وجود أي استفسارات في التطبيق يمكن الاتصال بوكالة الوزارة لتخطيط المدن – الإدارة العامة لتنسيق المشروعات.

357- الاعتبار بالتسمية الأصلية والشهرة للأعلام والأعيان عند إصدار الصكوك والتوثيق(2)

وبعد: (فقد وردنا صورة من خطاب المقام السامي رقم 8/441 في 1406/3/29هـ الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع والطيران والمفتش العام عطفاً على خطاب سموه رقم 9249/6/4/4 في 1405/10/18هـ بشأن المواقع المختارة لمشروع درع السلام التابع للقوات الجوية وعددها ثلاثون موقعاً حيث نصت الفقرة الثالثة من خطاب المقام السامي على ما يأتي:

"على وزارة العدل تعميد الجهات المعنية بإصدار صكوك تملك للأراضي الحكومية من تلك المواقع باسم وزارة المالية والاقتصاد الوطني ـ أملاك الدولة ـ لتخصيصها لصالح وزارة الدفاع والطيران والقوات الجوية ـ مشروع درع السلام ـ وذلك حسب الكروكيات المرفقة. كما وردنا صورة من برقية المقام السامي رقم 4/ب/4716 في 1406/4/10هـ مع نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع والطيران والمفتش العام رقم 4/4/6/637 في 1406/4/2هـ المتضمن لبعض الملاحظات ومنها أن موقع جبل الحماميات والذي يوجد في دومة الجندل يعرف لدى أهل المنطقة باسم ظهير حمار فيؤخذ ذلك بعين الاعتبار(3) لدى إصدار صك التملك. وتعديل موقع جبل أبو حياض في الخرج بموقع آخر إلى الجنوب الشرقي منه ويعرف محلياً لدى أهل المنطقة باسم المعنونة حيث تضمنت برقية المقام السامي الموافقة على إجراء هذا التعديل". نأمل الإحاطة واعتماد موجبه).

358- إلغاء تسمية أحياء ذوي الدخل المحدود(4)

وبعد: (فقد تلقينا نسخة تعميم المقام السامي رقم 4/ب/19043 في 1410/12/5هـ الآتي نصه بعد المقدمة: "نشير إلى خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 30353 في 1409/11/18هـ بشأن اقتراح الوزارة إلغاء عبارة (ذوي الدخل المحدود) الواردة في المكاتبات الرسمية والتعليمات المنظمة لمنح هذه الفئة، وأن الوزارة قامت بالتعميم على جميع الأمانات والمديريات والبلديات بإلغاء أسماء الأحياء والمناطق التي تحمل اسم ذوي الدخل المحدود واستبدالها بأسماء أخرى مناسبة وعدم استعمال هذه العبارة

---

(1) تعميم وزارة الشئون البلدية والقروية رقم 31606 بتاريخ 1425/5/17هـ.

(2) خطابي المقام السامي رقم 8/441 في 1406/3/29هـ. ورقم 4/ب/4716 في 1406/4/10هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 110/12/ت في 1406/6/8هـ.

(3) اعدت هيئة المساحة الجيولوجية السعودية، موسوعة اسماء الاماكن في المملكة العربي السعودية. وقد امتازت الموسوعة بشمولها جميع اراضي المملكة وبدقة المواقع وصحة الاسماء، وقد بلغ عدد الاسماء التي حوتها الموسوعة نحو 73،000 اسم مرتبة الفبانيا مع تحديد احداثيات مواقعها بالدرجات والدقائق والثواني، وتصنيفها وتحديد مواقعها حسب الخرائط الواقعة فيها وارتباطها الاداري. وتتكون هذه الموسوعة من ستة اجزاء. (المصدر: تجربة هيئة المساحة الجيولوجية السعودية في جمع اسماء الاماكن وتوثيقها في المملكة العربية السعودية، هيئة المساحة الجيولوجية السعودية، 1424هـ).

(4) تعميم المقام السامي رقم 4/ب/19043 في 1410/12/5هـ و المعمم بوزارة العدل برقم 8/ت/176 في 1410/12/25هـ.

أو إطلاقها على المخططات التي يجري اعتمادها وتوزيعها حاضراً أو مستقبلاً، وبعد الإطلاع على ما أوضحه معالي أمين عام مجلس الوزراء بخطابه رقم 2904 في 1410/11/11هـ من أن اللجنة العامة لمجلس الوزراء رأت في اجتماعها المنعقد بتاريخ 1410/11/9هـ الاكتفاء بما اتخذته وزارة الشؤون البلدية والقروية وأن يراعى مستقبلاً عدم تسمية الأحياء بهذه العبارة (ذوي الدخل المحدود) أو ورودها في المكاتبات أو وسائل الإعلام ولموافقتنا على ذلك..نرغب إليكم إكمال ما يلزم بموجبه". نأمل الإحاطة واعتماد موجبه).

توصيات ندوة مستقبل الإسكان بمدينة الرياض (14-17 محرم 1422هـ)(1)

1. وضع سياسات الإسكان من خلال المستويات الوطنية والإقليمية و المحلية، بحيث يتم تناول الموضوعات الرئيسية (التمويل وأنظمته، الحوافز، الدعم) على المستوى الوطني، بينما يتم التركز في المستويين الإقليمي والمحلي على السياسات التنظيمية والتنفيذية التي تراعي الظروف والخصائص المحلية المشتملة على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتقنية.
2. وضع سياسات إسكان مستقبلية تنظر بشمولية إلى علاقة قطاع الإسكان وترابطه مع بقية قطاعات الاقتصاد الوطني مثل قطاع صناعة مواد البناء والتمويل والخدمات.
3. العمل على توفير المناخ الاستثماري المناسب في قطاع الإسكان وتحسينه بشكل مستمر لحفز القطاع الخاص وجذبه للاستثمار في الإسكان.
4. إجراء الدراسات اللازمة للتعرف على الآليات غير الرسمية المؤثرة في سوق الإسكان وتطويرها لتحقيق مفهوم التيسير و تحديد العوامل المساهمة في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية والعمل على إزالتها أو تخفيفها.
5. استخدام برامج الإعانة الحكومية الحالية كأداة لتوجيه النمو العمراني، والحد من الانتشار الأفقي للأحياء السكنية، وإعادة تأهيل المناطق السكنية في وسط المدينة.
6. تشجيع وسائل التمويل الخاص لقطاع الإسكان من خلال تطوير الأنظمة اللازمة لقيام المؤسسات المالية بمزأولة نشاط تمويل الإسكان في ظل مناخ استثماري شفاف ومستقر وآمن.
7. تطوير وسائل وخيارات التمويل الإسكاني المتفقة مع تعاليم الشريعة الإسلامية من خلال الإفادة من التجارب العالمية في مجال التمويل الإسلامي، وإقامة الندوات المتخصصة فيها، وعمل الدراسات والمشاريع التجريبية.
8. إعادة النظر في تطبيق الرهن العقاري، وتطوير الإطار القانوني لتحديد وتنظيم العلاقة بين المقترضين والممولين وحماية حقوقهم، ووضع آليات لتطبيق الاقتراض وتنفيذه لغرض الإسكان.

التوصيف المهني*

عامل تنظيف الأسطح الخارجية للمباني:

ينظف الأسطح الخارجية للإنشاءات المصنوعة من الحجر والطوب والمعدن بواسطة بخار أو رمل متدفق من فوهة خرطوم. يشيد ويركب السقالات. يجهز معدات الضغط الرملي ويحمل نفاثة الرمل وخرطوم الماء الى مكان العمل. يثبت فوهة إضافية لرش الماء في وقت واحد مع اندفاع الرمل. يوجه الهواء المضغوط لدفع الرمل عبر فوهة الخرطوم وفتح صمام الخرطوم لغسل السطح الرملي بالماء، يستبدل بطانة المطاط التالفة أو المستهلكة في خرطوم الرمل. قد يقوم بتنظيف الأسطح أو صقلها بواسطة نفاثة بخار أو فرشاة أو مكشطة أو محلول منظف، يطبق أسس وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

عامل تنظيف مباني عامة:

يحافظ على نظافة المباني السكنية والفنادق والمكاتب. يكنس وينظف ويمسح المباني السكنية والفنادق والمكاتب، ويفرغ أكياس أو صفائح القمامة، يتخلص من الفضلات، يغسل النوافذ بالماء أو المحاليل مستعملا الفرشاة والاسفنجة والقماش، يجفف النوافذ بممسحة مطاطية أو بقطعة قماش أو بوسيلة أخرى، ينظف الجدران والسقوف، يعمل تحت إشراف مشرف النظافة، ينفذ أسس وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

(*) معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله بن مصلح النفيعي.

9. تعديل برنامج منح الأراضي من خلال تخفيض مساحات قطع الأراضي، مع إعطاء الأولوية في المنح للأسر ذات الدخل المحدود، وربط المنح بفرص تمويلية ميسرة، على أن لا يتم تسليم صك الأرض إلا بعد بناء المسكن ،وذلك بعد توفير المرافق والخدمات عن طريق المطورين (مقابل منحهم حق الإفادة من جزء من الأرض لمدة زمنية محددة).
10. إعادة ترتيب أولويات صندوق التنمية العقاري ومعايير منح القروض لتأخذ في الحسبان الحالة الاقتصادية للمقترض وموقع القرض.
11. إسناد مهمة تحصيل أقساط صندوق التنمية العقاري إلى مؤسسات محلية خاصة، وكذلك إسناد إدارة مشروعات الإسكان الحكومي إلى مؤسسات خاصة.
12. استحداث مؤشر لأسعار الأراضي والعقارات السكنية يسهم في وضوح سوق الإسكان وشفافيته،

---

(1) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، إدارة التخطيط الحضري.

مستفيداً من المعلومات المتوفرة لدى كتابة العدل، مع إنشاء قواعد معلومات سكانية واقتصادية وإسكانية متخصصة.

13. النظر في إمكانية تطبيق نظام امتلاك الشقق السكنية.

14. تصنيف خدمات الأحياء السكنية وبنيتها التحتية إلى ثلاثة مستويات، تتولى الدولة مسؤولية القيام بتنفيذ مشروعات المستوى الرئيسي (إيصال الخطوط الرئيسية)، بينما يتولى ملاك المخططات السكنية (المطورون) مسؤولية القيام بتنفيذ مشروعات البنية التحتية ضمن المستويين الثاني (إيصال الخدمات لجميع أجزاء المخطط) والثالث (إيصال الخدمات للمسكن) بحيث يستند اعتماد المخطط على توفير المستويين الثاني والثالث .

15. إعادة هيكلة توفير الخدمات وتوزيعها وربط مستوياتها المختلفة بكثافة السكان وتوزيعهم في الحي.

16. المراجعة الدورية لتنظيمات تخطيط الأحياء السكنية و تنظيمات بناء المساكن حسب المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية وبما يتوافق مع الاستدامة البيئية والتقنيات المستجدة مع إشراك السكان والمكاتب الاستشارية والمطورين بشكل منتظم، واعتماد مبدأ المرونة في التعامل حسب الحالات.

17. التأكيد على ما ورد في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض من سياسات وتنظيمات لرفع الكثافة السكانية والحد من التوسع الأفقي.

18. تحديد نسبة من الحي لإسكان ذوي الدخول المنخفضة، ونشر إجراءات تطبيق هذه التنظيمات والوقت اللازم لاعتماد المخططات والتسهيلات المقدمة بشكل واضح للجميع.

19. تنمية الأحياء المستدامة من خلال التنسيق بين تخطيط الحي ونسيجه الفراغي مع احتياجات السكان الأساسية ونسيج مناشطهم وسلوكياتهم المتنوعة. وتناغم ذلك مع طبيعة البيئة الصحراوية.

20. توفير مرونة أكثر في أنظمة تخطيط الأحياء لإيجاد تنوع في البيئات السكنية تتطابق مع تنوع فئات سكانها واحتياجاتهم من خلال أسلوب تقسيمات الأراضي والكثافات وتوزيع الخدمات والطابع العمراني،مع توفير التنوع في أحجام الوحدات السكنية بأسلوب يتوافق مع طبوغرافية الموقع ورغبة السكان الاجتماعية والاقتصادية .

21. تحفيز المطورين لتوفير نسبة من الطلب الإسكاني لذوي الدخل المنخفض والمحدود من الأسر المتكونة حديثاً في الأحياء السكنية الجديدة لإيجاد الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

22. تشجيع مشروعات إسكانية متكاملة الخدمات وتحوي وحدات سكنية متنوعة.

23. إعطاء أولوية قصوى لتحسين أو إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة، ومنح حوافز للمطورين الذين يقومون بتطوير مشروعات متكاملة في الأحياء السكنية القديمة متكاملة الخدمات.

24. توجيه سوق صناعة مواد البناء إلى استحداث النمطية في إنتاج مكونات وعناصر المساكن لخفض التكاليف ورفع الجودة النوعية.

25. تشجيع طرح المسابقات المعمارية والعمرانية الموجهة لخفض تكاليف تخطيط وتصميم الأحياء والوحدات السكنية، وإنشاء جائزة دورية لأفضل المشاريع والوحدات السكنية التي تسهم في خفض تكاليف الإنشاء والتشغيل والصيانة، ودعم الجهات البحثية من قبل قطاع صناعة البناء على إجراء بحوث في مجال خفض تكاليف مواد بناء المساكن وتقنياتها.

26. إنشاء برامج توعية تثقيفية تعنى بمفهوم التيسير وخفض تكاليف المسكن على جميع المستويات ولجميع المشاركين في توفير المساكن عند تخطيط الأحياء وتنفيذ المرافق والخدمات وتصميم المساكن وتنفيذها.

27. إيجاد آليات لرفع مستوى المهن المتعلقة بقطاع الإسكان للارتقاء بمستواها النوعي والكمي.

28. تكرار إقامة ندوة الإسكان هذه بشكل دوري لمناقشة القضايا التخصصية بشكل تفصيلي في قطاع الإسكان..

توصيات ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر)(1)

7-10 صفر 1425 هـ الموافق 28-31 مارس 2004 م

1. ضرورة الوصول إلي تعريف محدد لمفهوم الإسكان الميسر مع مراعاة عدم ارتباطه بالمشاريع المخصصة لذوي الدخول المنخفضة.
2. تطوير أنظمة التمويل العقاري كأداة للإسكان الميسر وتنويع القطاعات والهيئات التمويلية في مجال الإسكان.
3. دراسة إمكانية الاستفادة من الزكاة والوقف في تمويل قطاع الإسكان.
4. إجراء الدراسات حول التحكم في أسعار الأراضي والحد من المضاربة فيها.
5. تيسير حصول المواطنين على الأراضي السكنية المخدومة.
6. مراجعة أنظمة تقسيمات الأراضي بما يساهم في توفير أراضي سكنية صغيرة.
7. ضرورة أن يأخذ التخطيط العمراني للمدن والمحافظات في المملكة بالاعتبار أهمية توفير السكن الميسر في المخططات، خاصة في حجم الأراضي والخدمات والمرافق العامة.
8. وضع الأنظمة والتشريعات والأساليب المناسبة للتجديد العمراني للأحياء السكنية القديمة للمحافظة على المخزون الإسكاني واستمرارية الاستفادة منه في توفير الإسكان الميسر.
9. مراجعة أنظمة البناء الخاصة بالوحدات السكنية بما يحقق الاستغلال الأمثل للأرض والانتفاع بها مع مراعاة الاعتبارات الاجتماعية.
10. التوعية لتغيير النظرة السائدة لحجم الاحتياج السكني للأسرة السعودية من حيث مساحة الأرض أو حجم المسكن أو الفراغات المطلوبة.
11. الإستمرار في طرح مسابقة للإسكان بشكل دوري لتشمل الأعمال المعمارية والعمرانية والتخطيطية والبحوث والدراسات العلمية المميزة.
12. تطبيق مفهوم التقييس بتوجيهه إلى إنتاج عناصر ومركبات المسكن المعيارية لضمان خفض التكلفة ورفع الجودة.
13. دعوة الجامعات والمراكز البحثية المتخصصة لدراسة تطوير تقنيات بناء تحقق الجودة وخفض التكلفة وتوظف المواد والتقنيات المتاحة في السوق المحلية.
14. إنشاء قاعدة معلومات عن العقارات توفر البيانات الواقعية والمعطيات الدقيقة عن قطاع الإسكان والسكان للمستثمرين العقاريين والجهات ذات العلاقة.
15. التأكيد على مبدأ التعأو ن والشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص والتكامل في توزيع الأدوار بينهما في مجالات إنتاج السكن كالتمويل وتوفير الأرض وتمديد الخدمات لتسهيل الحصول على المسكن.
16. إنشاء مركز أبحاث متخصص بالإسكان الميسر مرتبط بإحدى الجامعات السعودية.
17. ضرورة إعداد الخطط الاستراتيجية والدراسات الإسكانية وتنظيم الجهود بين الجهات ذات العلاقة.

---

(1) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، إدارة التخطيط الحضري.

نظام الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية(1)

المادة الأولى:

يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الهيئة: الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الوزير: وزير الصناعة والكهرباء رئيس مجلس إدارة الهيئة.

المدير العام: مدير عام الهيئة.

المدينة الصناعية المحددة: المدينة الصناعية القائمة، والأرض الحكومية التي يرفع عنها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى للموافقة عليها مدينة صناعية أو منطقة تقنية واعتمادها من مجلس الوزراء. أو الأرض المملوكة للقطاع الخاص التي تعتمد من المجلس مدينة صناعية أو منطقة تقنية.

المطور: الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط بالهيئة بعقد لتطوير مدينة صناعية محددة.

المشغل: الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط بالهيئة بعقد لإدارة مدينة صناعية محددة وتشغيلها وصيانتها.

عقد التطوير أو التشغيل: عقد بين الهيئة ومطور، أو بين الهيئة ومشغل، لقيام المطور بتطوير مدينة صناعية محددة مقامة على أرض حكومية وقيام المشغل بإدارة مدينة صناعية محددة مقامة على أرض حكومية وتشغيلها وصيانتها.

اللائحة التنفيذية: اللائحة الصادرة لتنفيذ أحكام هذا التنظيم.

عروض إستئجار أراضي
لإقامة محطات توليد كهرباء خاصة بالمدن الصناعية *

22رمضان 1426هـ.
المصدر: إدارة المدن الصناعية

تعلن الهيئة للراغبين في استئجار أراضي لإقامة محطات توليد كهرباء خاصة بالمدن الصناعية التابعة للهيئة التقدم بعروضهم التنافسية للمزايدة على أعلى قيمة إيجاريه للمتر المربع وفقاً للشروط التالية:

1. تخضع عقود تأجير أراضي محطات التوليد و الخدمات المرتبطة بها للقواعد و الاشتراطات الخاصة بالمدن الصناعية بالمملكة
2. عدم استخدام الأرض في الأغراض المحددة في عقد الإيجار.
3. مدة عقد الإيجار (25) سنة يمكن تجديدها لمدد أخرى بنفس الشروط وقيم الإيجار أو بتعديلها بالاتفاق مع الهيئة مسبقاً.
4. تقدم العروض في أظرف مغلقة يحدد عليها اسم المدينة الصناعية المراد إقامة محطة الكهرباء عليها.
5. يبين في العرض إجمالي المساحة المطلوبة بالأمتار المربعة و القيمة الايجاريه بالريال السعودي للمتر المربع.
6. آخر موعد لتسليم العروض هو 1426/10/18هـ في ظروف مغلقة.

لمزيد من المعلومات يرجى الاتصال بالهيئة (الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية)

(*) من موقع الهيئة على الانترنت كما في 2005/11/15م

المادة الثانية:

تنشأ بموجب هذا التنظيم هيئة عامة تسمى "الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية" تتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة، وترتبط بالوزير، ويكون مقرها الرئيسي مدينة الرياض، ويجوز للمجلس إنشاء فروع لها في مدن أخرى في المملكة.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 235 وتاريخ 1422/8/27هـ. نشرت بجريدة ام القرى العدد 3874 بتاريخ 1422/10/20هـ.

1- اختصاصات الهيئة(1)

المادة الثالثة:

الغرض الأساسي للهيئة هو تخطيط المدن الصناعية المحددة بالمملكة، وتشجيع إنشائها وتطويرها وإدارتها وصيانتها والإشراف عليها، ويشمل ذلك دون تحديد لاختصاصاتها القيام بما يأتي:

1. تنفيذ استراتيجية تطوير المدن الصناعية.
2. وضع القواعد والإجراءات ذات العلاقة بإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وصيانتها وتشغيلها.
3. اقتراح تخصيص المواقع المناسبة من الأراضي العائدة للدولة لإنشاء المدن الصناعية ورفع التوصيات اللازمة إلى المجلس الاقتصادي الأعلى للموافقة عليها واعتمادها من مجلس الوزراء مدنا صناعية محددة. واعتماد الأراضي المملوكة للقطاع الخاص مدنا صناعية محددة وفقاً لهذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
4. التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لإيصال الخدمات والمرافق اللازمة إلى حدود المدن الصناعية المحددة.
5. تشجيع القطاع الخاص على إنشاء المدن الصناعية وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
6. منح الرخص للمطورين والمشغلين للمدن الصناعية المحددة وفقا لهذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
7. اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية البيئة في المدن الصناعية المحددة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
8. مراقبة أداء المطورين والمشغلين بما يضمن التزامهم بشروط عقد التطوير والتشغيل أو أحدهما والتأكد من تنفيذ كافة الأحكام والتعليمات.
9. السعي لحل الخلافات بطريقة ودية بين المطورين والمشغلين للمدن الصناعية المحددة وبين المستأجرين أو المنتفعين أو المقيمين بها.

---

(1) جدير ذكره في هذا السياق ما جاء في توصيات صدرت عن منتدى الرياض الاقتصادي الثاني والذي عقد برعاية خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبد العزيز رئيس المجلس الاقتصادي الاعلى. في 2-1426/11/4 الموافق 4-2005/12/6م، والذي جاء فيه ما يلي: (توصيات المحور السابع: المناطق التقنية في المملكة):

اولا: يوصي المنتدى باعتماد الدولة لرؤية "تبنى الصناعات التقنية في المجالات التالية مع انشاء مناطق الصناعات التقنية الخاصة بها في مختلف مناطق المملكة": صناعة تقنية المعلومات والاتصالات والالكترونيات، صناعة البتروكيماويات المتقدمة، صناعة المواد الجديدة، صناعة الطاقة (النفط والغاز)، صناعة تحلية المياه، صناعة الصحة والدواء، صناعة التقنية الحيوية، صناعة الحج والعمرة، صناعة التمور ومشتقاتها، صناعة البيئة، ويمكن دمج اكثر من تقنية واحدة من هذه التقنيات في منطقة صناعية واحدة.

ثانيا: يوصي المنتدى باصدار امر سام بتوفير الحوافز التالية لناقلي ومطوري مناطق الصناعات التقنية والشركات القاطنة فيها والعاملين بها:

1. تصنيف النشاطات المرتبطة بالمنتجات التقنية والخدمات المبتكرة كصناعات استراتيجية، وبالتالي تمويل هذه النشاطات عن طريق الصناديق المختلفة (مثل صندوق التنمية الصناعية وصندوق الاستثمارات العامة)، بما لايقل عما يتم مع الصناعات الاستراتيجية الاخرى.
2. تتحمل الدولة جميع تكاليف تطوير البنية التحتية والمرافق العامة، مع ايصال جميع الخدمات الاساسية الي مناطق الصناعات التقنية.
3. اعفاء ضريبي كامل للشركات الاجنبية (المشاركة في تطوير وتشغيل مناطق الصناعات التقنية او القاطنة فيها) والافراد العاملين بها.
4. اعفاء جمركي بالكامل للاجهزة والالات، والمواد الاولية والمتوسطة، والبرامج والانظمة وما يتعلق بالحماية الفكرية، لمطوري ومشغلي مناطق الصناعات التقنية والشركات القاطنة بها.
5. توفير دعم صادرات وضمانات للمصانع القاطنة في مناطق الصناعات التقنية.
6. وضع برنامج دعم تنمية موارد بشرية جديدة علي المستوى، ليساهم في توظيف وتدريب المهندسين والعلماء والفنيين السعوديين من الذكور والاناث (بصفة خاصة)، في المنشأت القاطنة في مناطق الصناعات التقنية.
7. ربط الكوادر العلمية السعودية من اساتذة الجامعات والمعيدين وغيرهم بمناطق الصناعات التقنية، مع تعديل الانظمة بما يسمح لهذه الكوادر بالعمل وتملك حصص في الشركات.
8. تقديم منح ابحاث عالية
9. توفير تسهيلات خاصة للاستقدام وتوظيف الاجانب ذو المهارات التقنية والخبرات العلمية والمؤهلات العلمية النادرة، التي تتطلبها نشاطات المنشآت القاطنة في مناطق صناعات التقنية، مع تقنين انظمة تجنيس او منح حق الاقامة الدائمة، بما لا يتعارض مع نظام الجنسية.

ثالثا: يوصي المنتدى باصدار التشريعات اللازمة لزيادة فعالية هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية، وتوجيه كافة ما يتعلق بمناطق الصناعات التقنية في مختلف مناطق المملكة اليها مع اعطاءها اوسع الصلاحيات ودعمها ماديا وبشريا وتنظيميا، وذلك على غرار ما تم توفيره للهيئة الملكية للجبيل وينبع، وهذا يعني بالضرورة رفع مستوى هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية الى نفس مستوى الهيئة الملكية للجبيل وينبع في كل الامور، وقد يكون من المناسب النظر في دمج مسؤوليات هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية الى الهيئة الملكية للجبيل وينبع، شريطة توفير الدعم الاضافي المرتبط بذلك.

10. تشجيع قيام مناطق التقنية الحديثة ونموها وذلك بتوفير خدمات إضافية مثلاً في هذه المناطق لاستقطاب التقنية، ودعم أصحاب الأفكار والمشاريع المبتكرة.

المادة الرابعة:

يشكل مجلس إدارة الهيئة على النحو الآتي:

1. وزير الصناعة والكهرباء رئيساً.
2. ممثل من وزارة الصناعة الكهرباء عضواً
3. ممثل من وزارة التجارة عضواً
4. ممثل من وزارة الشؤون البلدية والقروية، عضواً.
5. ممثل من وزارة التخطيط، عضواً.
6. ممثل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني، عضواً.
7. ممثل من الهيئة العامة للاستثمار، عضواً.
8. المدير العام، عضواً.
9. ستة أعضاء من القطاع الخاص يعينون بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير بالتشاور مع مجلس الغرف التجارية والصناعية السعودية.

ويعين المجلس نائباً للرئيس من بين أعضائه، كما يجب ألا تقل مرتبة ممثلي الأجهزة الحكومية عن المرتبة الرابعة عشرة، وتكون مدة العضوية في المجلس ثلاث سنوات.

2- اختصاصات مجلس الإدارة

المادة الخامسة:

المجلس هو السلطة المهيمنة على شؤون الهيئة وتصريف أمورها واتخاذ جميع القرارات اللازمة لتحقيق أغراضها في حدود أحكام هذا التنظيم، وله على وجه الخصوص ما يأتي:

1. تحديد السياسات العامة للهيئة.
2. إقرار مشروع ميزانية الهيئة وحسابها الختامي وتقرير مراجع الحسابات والتقرير السنوي تمهيداً لرفع ذلك حسب النظام.
3. اعتماد الخطط والبرامج والعروض اللازمة لإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
4. اتخاذ الإجراءات اللازمة لتشجيع القطاع الخاص لإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
5. اعتماد الأراضي المملوكة للقطاع الخاص مدناً صناعية محددة.
6. إصدار القواعد والمواصفات ومعايير الأداء والإجراءات ذات العلاقة بإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
7. إبرام الاتفاقيات أو العقود أو التراخيص اللازمة لتسهيل عملية إنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
8. وضع الأسس والقواعد والمعايير التي تمكن الهيئة من بيع أراض في المدن الصناعية المحددة للمستثمرين بعد موافقة مجلس الوزراء.
9. تحديد المقابل المالي الذي تتقاضاه الهيئة عن الخدمات التي تقدمها ومراجعته.
10. اعتماد اللوائح الداخلية والمالية والإدارية والهيكل التنظيمي للهيئة بما يكفل سير العمل بالهيئة بكل كفاءة وفاعلية.

11. تعيين المدير العام وتحديد راتبه والمزايا التي يحصل عليها.
12. اقتراح تعديل الأنظمة ذات العلاقة بالمدن الصناعية.
13. الاستعانة بالخبراء والمستشارين المتخصصين.
14. تشكيل لجان خاصة من أعضاء المجلس أو غيرهم للقيام بتنفيذ مهام محددة.
15. الموافقة على إنشاء مكاتب في المدن الصناعية المحددة لتسهيل أعمال المطورين والمشغلين.
16. إصدار اللائحة التنفيذية وتعديلها.
17. تفويض المدير العام بعض الصلاحيات.

المادة السادسة:

يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر، وعلى الرئيس دعوة المجلس إذا طلب ذلك نصف الأعضاء على الأقل، ويجب أن تشتمل الدعوة على جدول الأعمال، ويشترط لصحة الاجتماع حضور أغلبية الأعضاء بمن فيهم رئيس المجلس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي يصوت معه رئيس الجلسة، وللمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الاستعانة بمعلوماتهم وخبراتهم دون أن يكون لهم حق التصويت، وتثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الجلسة والأعضاء الحاضرون. ولا يجوز للمجلس أن يصدر قرارات بطريق عرضها على الأعضاء متفرقين إلا في حالة الضرورة، ويشترط عندئذ موافقة جميع أعضاء المجلس على القرارات كتابة، وتعرض هذه القرارات على المجلس في أو ل اجتماع لاحق لإثباتها في محضر الاجتماع.

المادة السابعة:

في حالة علم عضو المجلس بأي موضوع له علاقة بالهيئة وله مصلحة خاصة به سواء مباشرة أو غير مباشرة وجب عليه إشعار المجلس فوراً وإيضاح تلك المصلحة وتدوينها في محضر اجتماع المجلس وليس له حق حضور مناقشة ذلك الموضوع.

3- اختصاصات المدير العام

المادة الثامنة:

المدير العام هو المسئول التنفيذي عن إدارة الهيئة وتسيير أعمالها وتتركز مسؤولياته في حدود ما ينص عليه هذا التنظيم وما يقرره المجلس، ويمارس الاختصاصات الآتية:

1. الإشراف على الإعداد لاجتماعات المجلس.
2. متابعة تنفيذ قرارات المجلس.
3. إعداد مشروع ميزانية الهيئة ومشروع الحساب الختامي والتقرير السنوي وعرضه على المجلس.
4. الإشراف على منسوبي الهيئة طبقاً للصلاحيات الممنوحة له وما تحدده اللوائح.
5. اقتراح الخطط والإجراءات لتطوير أداء الهيئة وعرضها على المجلس.
6. إصدار أوامر بالمصروفات الخاصة بالهيئة بموجب الميزانية السنوية المعتمدة.
7. تقديم تقارير دورية إلى المجلس عن أعمال الهيئة ومنجزاتها ونشاطها.
8. تمثيل الهيئة في صلاتها بغيرها من الجهات وأمام القضاء.
9. وللمدير العام تفويض بعض هذه الاختصاصات إلى المسئولين في الهيئة.

المادة التاسعة:

تطبق أحكام نظام العمل ونظام التأمينات الاجتماعية على منسوبي الهيئة.

المادة العاشرة:

أو لا: تتألف الموارد المالية للهيئة من المصادر الآتية:

1. جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تؤول لصالح الهيئة من وزارة الصناعة والكهرباء.
2. الدخل الذي تحققه الهيئة من ممارسة النشاط الذي يدخل ضمن أغراضها مثل:

أ- الإيراد الذي تحصله الهيئة من المطور أو المشغل والمتمثل في نسبة 20% سنوياً من إجمالي الإيراد الذي يحصل عليه المطور أو المشغل لقاء تطويره أو تشغيله المدينة الصناعية المحددة المقامة على أرض حكومية، ولمجلس الوزراء إعادة النظر في تعديل هذه النسبة بناءً على اقتراح الوزير.

ب - المقابل المالي لدراسة طلب رخصة تشغيل مدينة صناعية محددة.

ج- المقابل المالي لدراسة طلب رخصة تطوير مدينة صناعية محددة.

1. حصيلة ما تقرر بيعه من أراضٍ في المدن الصناعية المحددة.
2. عوائد استثمار أموال الهيئة.
3. أي أموال أخرى يقرر المجلس قبولها كالتبرعات والهبات والمنح والإعانات.
4. الإعانات التي تقدم للهيئة من الدولة.

ثانياً: تودع أموال الهيئة في حساب مفتوح لها في مؤسسة النقد العربي السعودي، ويتم الصرف منها وفق اللائحة المالية للهيئة.

المادة الحادية عشرة:

السنة المالية للهيئة هي السنة المالية للدولة، واستثناء من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى للهيئة من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المدة الثانية عشرة:

مع عدم الإخلال بحق ديوان المراقبة العامة في الرقابة على حسابات الهيئة يعين المجلس مراجعاً أو أكثر للحسابات من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المرخص لهم بالعمل في المملكة، ويحدد أتعابهم، وإذا تعدد مراجعو الحسابات فإنهم يكونون مسئولين بالتضامن عن أعمالهم أمام الهيئة، ويرفع تقرير مراجع الحسابات إلى المجلس، ويزود ديوان المراقبة العامة بنسخة منه.

المادة الثالثة عشرة:

تؤول المدن الصناعية الحكومية القائمة لمصلحة الهيئة.

المادة الرابعة عشرة:

تتولى الهيئة البحث عن الأراضي الحكومية المناسبة وفق معايير محددة وترفع عنها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى لتخصيصها مدناً صناعية واعتماد ذلك من مجلس الوزراء. كما يتم نشر معلومات كاملة عن الأراضي المخصصة واستخداماتها وأي شروط موضحة في اللائحة التنفيذية في الصحيفة الرسمية والصحف المحلية.

4- التطوير والإدارة والتشغيل

المادة الخامسة عشرة:

تتولى الهيئة إنشاء المدن الصناعية المحددة وإدارتها وتشغيلها وصيانتها في المناطق البعيدة المراد تنميتها في حالة عدم تقدم المطورين والمشغلين بعروض للاستثمار في عملية إنشاء تلك المناطق وتطويرها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها بما يحقق سياسة توزيع التنمية الصناعية بشكل شامل ومتوازن في مختلف مناطق المملكة.

المادة السادسة عشرة:

عند طلب إقامة مدينة صناعية على أرض مملوكة للقطاع الخاص تنظر الهيئة في ذلك وفقاً لأحكام هذا التنظيم، وبعد اعتمادها من المجلس يصبح المالك مطوراً ومشغلاً، وتعد الأرض مدينة صناعية محددة وتخضع لأحكام هذا التنظيم، وذلك مع مراعاة ما ورد في البند (أ) من الفقرة (2) من المادة العاشرة.

المادة السابعة عشرة:

يدعو المدير العام الراغبين في تطوير المدن الصناعية المحددة وإدارتها وتشغيلها وصيانتها لتقديم عروضهم الفنية والمالية وفقاً لما يقرره المجلس.

المادة الثامنة عشرة:

1. لا يتم إنشاء أي مدينة صناعية أو إدارتها أو تطويرها أو تشغيلها أو صيانتها إلا بموافقة الهيئة، وتصدر الهيئة الرخصة اللازمة موضحاً فيها الضوابط والاشتراطات وفقاً لأحكام هذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
2. يتعهد المطورون والمشغلون بإدارة المدن الصناعية المحددة وتطويرها وتشغيلها وصيانتها وفقاً لما يأتي:

أ) تحمل تكاليف التطوير والتشغيل والصيانة مسؤوليتها، على أن يتم ذلك بكفاءة وفاعلية طبقاً لمعايير الأداء السائدة في المدن الصناعية.

ب) أن يكون ذلك متوافقاً مع التعليمات وشروط الرخص الصادرة من الهيئة.

المادة التاسعة عشرة:

1. يخول عقد التطوير أو التشغيل للمطور أو المشغل الذي تم اختياره الحق في استخدام المدن الصناعية المحددة وفقاً للأحكام الواردة في هذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
2. يحق للهيئة الاتفاق مع المطور أو المشغل على تجديد عقد التطوير أو التشغيل عند انتهاء مدته بالشروط والمواصفات نفسها، أو حسب ما يتفق عليه الطرفان. وفي حالة عدم الاتفاق تقوم الهيئة بتطوير المدينة الصناعية المحددة وإدارتها وتشغيلها وصيانتها بالطريقة التي تراها.

المادة العشرون:

تشمل رخص تطوير المدن الصناعية المحددة وتشغيلها ما يأتي:

1. استخدامات الأراضي ضمن المدينة الصناعية المحددة.
2. التزام المطور أو المشغل بتوفير التجهيزات الأساسية والمرافق والخدمات الضرورية داخل المدينة الصناعية وصيانتها بما يكفل تشغيلها بكفاءة.
3. التأكيد على التقيد بالمواصفات ومعايير الأداء الموضحة في الأنظمة.
4. التزام المطور أو المشغل بتمكين موظفي الهيئة من الدخول إلى المدينة الصناعية ومرافقها لأغراض الرقابة والتأكد من التزامه بشروط الرخصة.
5. الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية.

المادة الحادية والعشرون:

مع مراعاة ما تضمنته المادة الثالثة والعشرون تحدد الهيئة الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة في المدن الصناعية المحددة الذي يتقاضاه المطور أو المشغل من المستأجرين والمنتفعين بناءً على نتائج المنافسة بين المطورين أو المشغلين.

المادة الثانية والعشرون:

يجوز للهيئة تحويل حقوقها والتزاماتها في عقود الإيجار إلى المطور أو المشغل، ويصبح تعامل المستأجر والمنتفع مع المطور أو المشغل مباشرة.

المادة الثالثة والعشرون:

يثبت الإيجار الحالي للأراضي في المدن الصناعية المحددة المقامة على أراضٍ حكومية البالغ هللتين للمتر المربع سنوياً وذلك لمدة ثلاثين سنة تبدأ من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المادة الرابعة والعشرون:

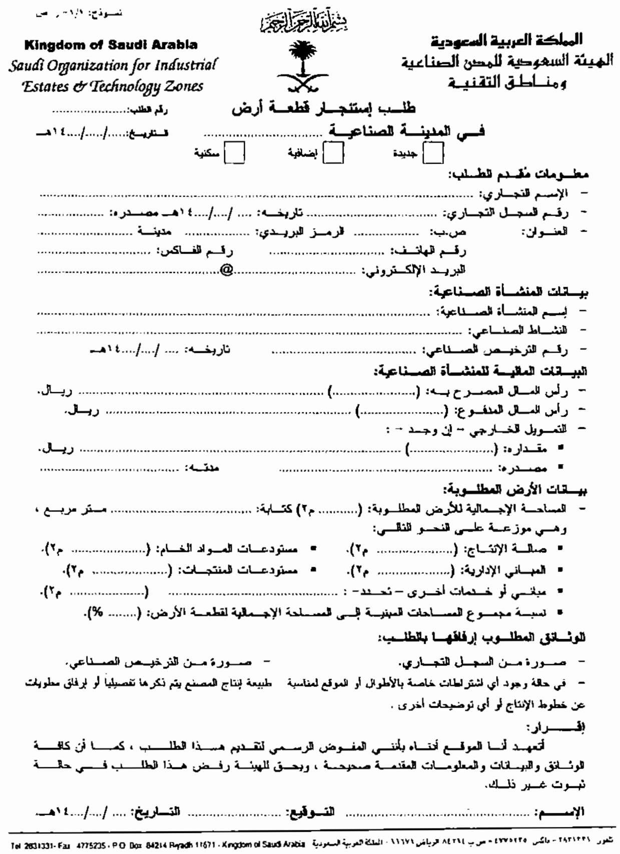
يستمر العمل بالعقود الموقعة قبل صدور هذا التنظيم بين وزارة الصناعة والكهرباء والمستأجرين والمنتفعين في المدن الصناعية القائمة حتى انتهاء مدة هذه العقود.

المادة الخامسة والعشرون:

تصدر اللائحة التنفيذية خلال ستين يوماً من تاريخ صدور هذا التنظيم وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المادة السادسة والعشرون:

ينشر هذا التنظيم في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.



نموذج: ١/٩ - ر ص

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الهيئة السعودية للمدن الصناعية
ومناطق التقنية

Kingdom of Saudi Arabia
Saudi Organization for Industrial
Estates & Technology Zones

طلب إستئجار قطعة أرض
في المدينة الصناعية ....

رقم الطلب: ....
التاريخ: ..../..../....١٤هـ

☐ جديدة ☐ إضافية ☐ مكنية

معلومات مقدم الطلب:

- الإسم التجاري: ....
- رقم السجل التجاري: .... تاريخه: .... /.../....١٤هـ مصدره: ....
- العنوان: ص.ب: .... الرمز البريدي: .... مدينة ....
  رقم الهاتف: .... رقم الفاكس: ....
  البريد الإلكتروني: ....@..............................

بيانات المنشأة الصناعية:

- إسم المنشأة الصناعية: ....
- النشاط الصناعي: ....
- رقم الترخيص الصناعي: .... تاريخه: .... /.../....١٤هـ

البيانات المالية للمنشأة الصناعية:

- رأس المال المصرح به: (....................) .... ريال.
- رأس المال المدفوع: (....................) .... ريال.
- التمويل الخارجي - إن وجد - :
  - مقداره: (....................) .... ريال.
  - مصدره: .... مدته: ....

بيانات الأرض المطلوبة:

- المساحة الإجمالية للأرض المطلوبة: (........ م٢) كتابة: .... متر مربع ، وهي موزعة على النحو التالي:
  - صالة الإنتاج: (.................. م٢). ▪ مستودعات المواد الخام: (.................. م٢).
  - المباني الإدارية: (.................. م٢). ▪ مستودعات المنتجات: (.................. م٢).
  - مباني أو خدمات أخرى - تحدد - : .... (.................. م٢).
  - نسبة مجموع المساحات المبنية إلى المساحة الإجمالية لقطعة الأرض: (....... %).

الوثائق المطلوب إرفاقها بالطلب:

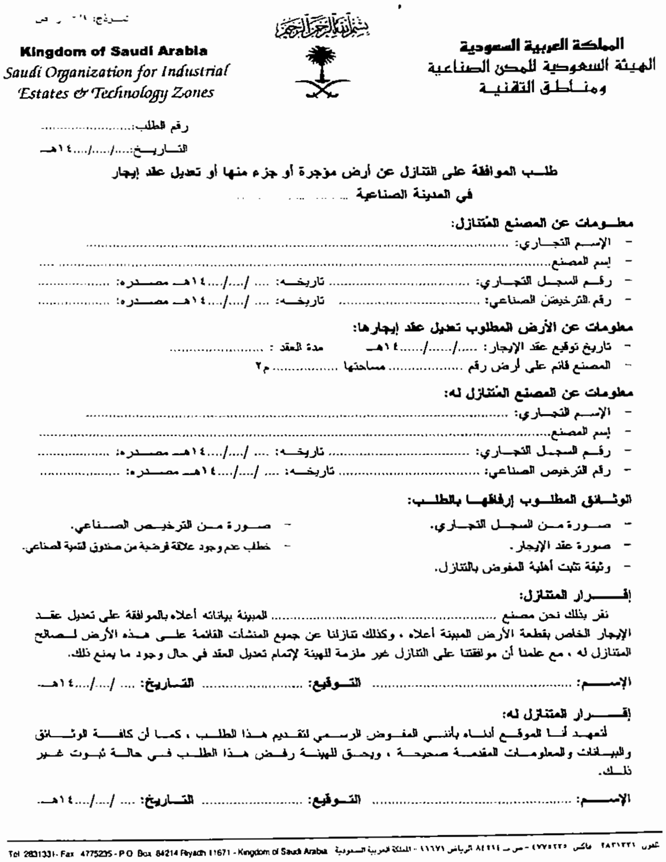
- صورة من السجل التجاري. - صورة من الترخيص الصناعي.
- في حالة وجود أي اشتراطات خاصة بالأطوال أو الموقع لمناسبة طبيعة إنتاج المصنع يتم ذكرها تفصيلياً أو إرفاق مطويات عن خطوط الإنتاج أو أي توضيحات أخرى .

إقرار:

أتعهد أنا الموقع أدناه بأنني المفوض الرسمي لتقديم هذا الطلب ، كما أن كافة الوثائق والبيانات والمعلومات المقدمة صحيحة ، ويحق للهيئة رفض هذا الطلب في حالة ثبوت غير ذلك.

الإسم: .... **التوقيع:** .... **التاريخ:** .... /.../....١٤هـ

تلفون ٢٨٣١٣٣١ - فاكس ٤٧٧٥٢٣٥ - ص ب ٨٤٢١٤ الرياض ١١٦٧١ - المملكة العربية السعودية Tel 2831331- Fax 4775235 - P.O Box 84214 Ryadh 11671 - Kingdom of Saudi Arabia



نموذج: ١٠ - ر ص

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الهيئة السعودية للمدن الصناعية
ومناطق التقنية

Kingdom of Saudi Arabia
Saudi Organization for Industrial
Estates & Technology Zones

رقم الطلب: ....
التاريخ: ..../..../....١٤هـ

طلب الموافقة على التنازل عن أرض مؤجرة أو جزء منها أو تعديل عقد إيجار
في المدينة الصناعية ....

معلومات عن المصنع المتنازل:

- الإسم التجاري: ....
- إسم المصنع..
- رقم السجل التجاري: .... تاريخه: .... /.../....١٤هـ مصدره: ....
- رقم الترخيص الصناعي: .... تاريخه: .... /.../....١٤هـ مصدره: ....

معلومات عن الأرض المطلوب تعديل عقد إيجارها:

- تاريخ توقيع عقد الإيجار: ...../...../.....١٤هـ مدة العقد : ....
- المصنع قائم على أرض رقم .... مساحتها م٢

معلومات عن المصنع المتنازل له:

- الإسم التجاري: ....
- إسم المصنع..
- رقم السجل التجاري: .... تاريخه: .... /.../....١٤هـ مصدره: ....
- رقم الترخيص الصناعي: .... تاريخه: .... /.../....١٤هـ مصدره: ....

الوثائق المطلوب إرفاقها بالطلب:

- صورة من السجل التجاري. - صورة من الترخيص الصناعي.
- صورة عقد الإيجار. - خطاب عدم وجود علاقة قرضية من صندوق التنمية الصناعي.
- وثيقة تثبت أهلية المفوض بالتنازل.

إقرار المتنازل:

نقر بذلك نحن مصنع .... المبينة بياناته أعلاه بالموافقة على تعديل عقد الإيجار الخاص بقطعة الأرض المبينة أعلاه ، وكذلك تنازلنا عن جميع المنشآت القائمة على هذه الأرض لصالح المتنازل له ، مع علمنا أن موافقتنا على التنازل غير ملزمة للهيئة لإتمام تعديل العقد في حال وجود ما يمنع ذلك.

الإسم: .... **التوقيع:** .... **التاريخ:** .... /.../....١٤هـ

إقرار المتنازل له:

أتعهد أنا الموقع أدناه بأنني المفوض الرسمي لتقديم هذا الطلب ، كما أن كافة الوثائق والبيانات والمعلومات المقدمة صحيحة ، ويحق للهيئة رفض هذا الطلب في حالة ثبوت غير ذلك.

الإسم: .... **التوقيع:** .... **التاريخ:** .... /.../....١٤هـ

تلفون ٢٨٣١٣٣١ - فاكس ٤٧٧٥٢٣٥ - ص ب ٨٤٢١٤ الرياض ١١٦٧١ - المملكة العربية السعودية Tel 2831331- Fax 4775235 - P.O Box 84214 Ryadh 11671 - Kingdom of Saudi Arabia

اللائحة التنفيذية لتنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية(1)

الفصل الأول: تعريفات

المادة (1): تعريفات.

يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك.

التنظيم: التنظيم للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 235 وتاريخ 1422/8/27هـ.

الهيئة: الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الوزير: وزير الصناعة والكهرباء ورئيس مجلس إدارة الهيئة.

المدير العام: مدير عام الهيئة.

المدينة الصناعية المحددة: المدينة الصناعية القائمة، والأرض الحكومية التي يرفع عنها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى للموافقة عليها كمدينة صناعية أو منطقة تقنية أو حاضنات الأعمال والتقنية ويتم اعتمادها من مجلس الوزراء، أو الأرض المملوكة للقطاع الخاص التي تعتمد من المجلس كمدينة صناعية أو منطقة تقنية.

المطور: الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط مع الهيئة بعقد لتطوير مدينة صناعية محددة.

المشغل: الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط مع الهيئة بعقد لإعادة التأهيل وإدارة وتشغيل وصيانة مدينة صناعية محددة.

المستثمر: الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط مع الهيئة بعقد لتوفير خدمات بالمدينة الصناعية المحددة.

عقد التطوير: عقد بين الهيئة ومطور لقيام المطور بتطوير وتشغيل وصيانة وإدارة مدينة صناعية محددة.

عقد التشغيل: عقد بين الهيئة ومشغل، لقيام المشغل بإعادة تأهيل تشغيل وصيانة وإدارة مدينة صناعية محددة.

عقد تقديم الخدمات: عقد بين الهيئة والمستثمر لتوفير أو تشغيل منشآت أو لتقديم خدمات بالمدينة الصناعية المحددة والعاملين بها.

المدن الصناعية القائمة: الأراضي والمواقع المخصصة لإقامة صناعات مختلفة وفق تخطيط هندسي يوفر البنية التحتية والخدمات والمرافق التي تحتاجها تلك الصناعات.

مناطق التقنية: الأراضي والمواقع للتجمعات العلمية تتوفر فيها البنية التحتية والخدمات الإضافية لتكوين

---

(1) صدرت بقرار مجلس ادارة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية رقم 2003/5 بتاريخ 1423/12/3هـ.

وسط علمي متطور يشجع على الاختراع والابتكار والإبداع في مجالات مختلفة بما يضمن تنمية الصناعات المعرفية والخدمية والحيوية وحاضنات الأعمال والتقنية ونحو ذلك.

الرخصة: مستند يحرر ويعتمد من الهيئة للمطور أو المشغل أو المستثمر ويحدد به شروط ومدة الرخصة والرسوم وخلافة.

الفحص: قيام المسئول المختص بفحص ومعاينة الأعمال والأنشطة للتأكد من سلامة التنفيذ طبقا لشروط العقد أو الرخصة.

البنية التحتية: الأعمال الأساسية المنفذة على ارض أو موقع بغرض إقامة مدينة صناعية محددة عليها، وتشمل التسوية وإنشاء شبكات الطرق والمياه والصرف والكهرباء والغاز والاتصالات ونحو ذلك.

حق الانتفاع: المنفعة التي يحصل عليها المطور أو المشغل مقابل تطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة أو جزء من مرافقها أو خدماتها أو يحصل عليها المستثمر، وذلك بموجب عقد.

المستفيد: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يستفيد من الخدمات المتاحة في المدينة الصناعية المحددة ومنهم أصحاب المصانع.

الفصل الثاني: أهداف الهيئة

المادة (2): استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة.

تعد وتنفذ الهيئة استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة وفقا للاستراتيجية الصناعية بالمملكة العربية السعودي.

المادة (3) إنشاء المدن الصناعية المحددة من قبل القطاع الخاص.

1- تعد الهيئة البرامج وتضع الخطط لترويج وتنشيط عمليات إنشاء المدن الصناعية المحددة وتشغيلها وصيانتها بأعلى كفاءة متاحة من قبل القطاع الخاص وتوفير أفضل الخدمات وتهيئة المناخين القانوني والاقتصادي وتسهيل الإجراءات لتحقيق الهدف.

2- يطرح تطوير أو تشغيل وصيانة المدن الصناعية المحددة عن طريق القطاع الخاص وان تعذر ذلك وكانت استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة تقتضي ضرورة التطوير فتتولى الهيئة تطوير هذه المدن الصناعية وإدارتها وتشغيلها وصيانتها ويمكنها التنسيق في ذلك مع الجهات الحكومية المختصة.

المادة (4) توفير المرافق والخدمات.

تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة لإيصال أو توفير كافة المرافق والخدمات إلى حدود مناطق المدن الصناعية المحددة بأفضل الأسعار والكفاءة التشغيلية وفي الأوقات وبالكميات المطلوبة.

المادة (5) تشجيع قيام مناطق التقنية.

تشجع الهيئة قيام مناطق التقنية الحديثة ونموها وذلك بتوفير خدمات إضافية في هذه المناطق عن طريق حث وتشجيع المستثمرين لإقامة بنية تحتية صالحة لإقامة المنشآت التقنية وحاضنات الأعمال والتقنية ودعوة واستقطاب الجامعات ومراكز البحوث والتطوير العلمي وأصحاب الفكر والإبداع في المشاركة لتنمية وتطوير منظومة العلوم والتقنية في المملكة وتهيئة البنية الأساسية والخدمات لتنمية الصناعات.

الفصل الثالث: اللوائح والتنظيمات الداخلية

المادة (6) مجلس الإدارة.

1- يعتبر المجلس السلطة المهيمنة على شئون الهيئة وتصريف أمورها واتخاذ جميع القرارات وفقا للتنظيم كما يتولى مجلس الإدارة وضع السياسات والقواعد التي تحكم أعمال الهيئة ومتابعة

تنفيذها، وإقرار الخطط والبرامج التنفيذية والميزانيات الدورية ومراقبة أدائها.

2- يعين المجلس أمين سر، ويحدد اختصاصاته ومكافآته، وتشمل اختصاصات أمين السر: تحضير وترتيب جلسات المجلس وتدوين محاضر اجتماعاته وقراراته في سجلات منتظمة. ويقوم أمين السر بإرسال الدعوة – التي توجه من رئيس المجلس طبقا للمادة السادسة من التنظيم – لانعقاد المجلس إلى أعضائه قبل الموعد المحدد لذلك بأسبوعين على الأقل، كما يبعث للأعضاء قبل أسبوع جدول أعمال الجلسات ومذكرات عن الموضوعات المعروضة. وتثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس والأعضاء الحاضرون، وتكون مداولات مجلس الإدارة سرية ولا يجوز إعلانها إلا بإذن من رئيس مجلس الإدارة.

المادة (7) اللوائح الداخلية.

تضع الهيئة التنظيمات واللوائح الداخلية وتعتمد من المجلس وتشمل ما يلي:

1- هيكلا تنظيميا للوحدات والوظائف التنفيذية الرئيسية بالهيئة يحدد مهامها وصلاحيتها بما يتناسب مع طبيعة عمل الهيئة بما يمكنها من ممارسة أعمالها المحددة بالتنظيم ولائحته التنفيذية.

2- لوائح مالية وإدارية تنفيذية تتناسب مع طبيعة عمل الهيئة، وتتضمن هذه اللوائح الصلاحيات المالية والإدارية للمستويات الإدارية المختلفة بالهيئة.

3- لائحة لموظفي الهيئة، تتفق مع تنظيمها، تبين الأحكام الخاصة بهم مثل تعيينهم وترقيتهم وتحديد مرتباتهم، وبدلاتهم، ومكافآتهم، وواجباتهم وكيفية انتهاء خدماتهم.

المادة (8) : التعيينات بالهيئة.

تتم التعيينات بالهيئة وفقا للهيكل التنظيمي والصلاحيات الإدارية والمعتمدة من المجلس ويجب أن يضم الجهاز الإداري خبرات كافية لتأدية الأعمال الموكلة إلى الهيئة ولها أن تستعين بخبرات من خارجها لتأدية بعض هذه المهام من خلال عقود محددة.

المادة (9): ضوابط وشروط وإجراءات العمل بالهيئة.

تقوم الهيئة بإعداد الضوابط والشروط والنماذج التي تنظم سير العمل بها وتعتمد من المجلس، ومن هذه التنظيمات ما يلي:

1- نماذج العقود التي تحدد العلاقة بين كل من الهيئة وكل من المطور، والمشغل، أو المستثمر بما في ذلك شروط الرخصة وتحصيل الإيرادات والفصل في المنازعات.

2- ضوابط وشروط المنافسات وعقود التطوير، التشغيل، الخدمات بالمدن الصناعية المحددة.

3- ضوابط وشروط تصميم المباني داخل المدن الصناعية المحددة، والمواصفات القياسية البيئية والشروط الفنية ومتطلبات السلامة.

4- الشروط الموحدة الخاصة باتفاقيات بيع الأراضي التابعة للهيئة بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء طبقا لما ورد بالمادة الخامسة (فقرة 8) من التنظيم.

5- أي مواضيع أخرى تخص الهيئة والمدن الصناعية المحددة لم تضمن في هذا التنظيم وهذه اللائحة.

المادة (10) العمل بموجب اللوائح والتنظيمات بالهيئة.

يتولى المدير العام تعميم اللوائح والتنظيمات الداخلية المعتمدة من المجلس على الجهات ذات العلاقة داخل الهيئة وخارجها لتنفيذها والعمل بموجبها.

الفصل الرابع: تحديد المدن الصناعية المحددة

المادة (11) أسس اختيار المدن الصناعية.

تشمل الأسس لتحديد موقع أو ارض معينة لتكون مدينة صناعية محددة أو منطقة تقنية آلاتي:

1- الاستخدام الحالي للأرض وتوزيعها.

2- التأثيرات البيئية الناجمة عن تخصيص الأرض أو الموقع للنشاط الصناعي أو التقني والإجراءات العملية المتوفرة للتخفيف من تلك التأثيرات والمخاطر المصاحبة لتحديد الأرض والموقع.

3- مستوى الخدمات المتوافرة بالأرض أو الموقع والمؤشرات الاجتماعية والتكاليف المترتبة عن توفير البنية التحتية المطلوبة.

4- توفر تمويل مالي أو التزام طرف ثالث بتمويل إقامة البنية التحتية.

5- قرب الأرض أو الموقع من المراكز المأهولة بالسكان، والموانئ والمطارات (ملائمة الموقع أو المواقع).

6- الحاجة المبررة لأرض صناعية أو موقع للتقنية والمدن الصناعية ومناطق التقنية المنافسة للموقع المطلوب.

7- مساحة الأرض أو الموقع المتوفرة بالنسبة للاحتياجات الحالية ومقدار المساحة اللازمة للتوسعة المستقبلية.

8- مستوى الإقبال المتوقع من المطورين والمشغلين والمستثمرين من القطاع الخاص.

9- الآثار الايجابية لتطوير الأرض أو الموقع على تنمية المنطقة بشكل عام.

10-مراعاة أهداف وسياسات خطط الدولة الخمسية للتنمية مثل اعتبارات المناطق الحدودية وتخفيف الضغط على المناطق المزدحمة وتقليل عوامل الهجرة للمدن الرئيسية.

11-تحقيق قيمة مضافة للدخل الوطني تتناسب مع الاستثمارات المتوقعة عند تطوير المدينة الصناعية المحددة.

المادة (12) : تحديد الأراضي أو المواقع المملوكة للحكومة كمدن صناعية أو مناطق تقنية.

1- لتحديد الأراضي أو المواقع المناسبة لإقامة مدن صناعية محددة عليها، يقوم المدير العام باتخاذ ما يلي:

أ- تحديد عدة مواقع مملوكة للحكومة تتناسب مع خطط التطوير كمدن صناعية محددة.

ب- إعداد دراسات جدوى مقارنة للمواقع المختارة.

ج- إعداد ورفع التوصيات للمجلس لدراستها.

2- الرفع للمجلس الاقتصادي الأعلى لأخذ الموافقة والاعتماد من مجلس الوزراء لاختيار الأرض أو الموقع وتخصيصه كمدينة صناعية محددة.

3- يقوم المدير العام بعد اعتماد الأرض أو الموقع كمدينة صناعية محددة حسبما جاء بالفقرة (2) أعلاه بإخطار المجلس مع التوصية بشروط تطوير الموقع، ومنها على سبيل المثال:

أ- التزام الجهات المعنية بإيصال الخدمات والمرافق اللازمة إلى حدود المدينة الصناعية المحددة.

ب- المسائل المتعلقة بضوابط بيئية أو تخطيطية خاصة.

ج- قيود الأنشطة المسموح بممارستها بالأرض أو الموقع.

د- الكثافة الممكنة للتطوير.

ه- مساحة الأرض أو الموقع التي يمكن إدراجها في عقد التطوير.

4- يقوم رئيس المجلس خلال شهر واحد من تسلمه التوصيات من المدير العام بالإعلان عن المدينة الصناعية المحددة رسميا بوسائل الإعلام المختلفة.

المادة (13) : تحديد الأراضي أو المواقع المملوكة للقطاع الخاص كمدن صناعية محددة.

1- يحق لأي شخصية طبيعية أو اعتبارية لديه الرغبة والمقدرة المالية بوضع قطعة الأرض التي يملكها أو يتصرف بها لتصبح من ضمن المدن الصناعية المحددة أن يتقدم بطلب إلى الهيئة للحصول على رخصة مطور للمدينة الصناعية المحددة.

2- يتم تقديم هذا الطلب على نموذج تصدره الهيئة ويحدد بالنموذج جميع الشروط والبيانات والمعلومات والإجراءات المطلوبة والمقابل المالي للخدمات الإدارية والإشراف على معايير الأداء كمدينة صناعية محددة.

3- يتم تزويد الهيئة بصورة مصدقة من صك ملكية الأرض، وفي حالة الإيجار يجب أن لا تقل مدة الإيجار عن (30) سنة، وان له حق الانتفاع منها كمدينة صناعية محددة.

الفصل الخامس: إصدار الرخصة

المادة (14) : استقبال الطلبات.

تستقبل الهيئة طلبات تطوير أو تشغيل أي مدينة صناعية محددة أو جزء من مدينة صناعية محددة ودراستها بغرض إصدار رخصة خاصة لكل حالة.

المادة (15) : شروط إصدار الرخصة.

شروط إصدار الرخصة تشمل دون تحديد ما يلي:

أ- الحد الأدنى والأقصى للمساحات والشروط البيئية.

ب- الأعمال المسموح مزاولتها بالموقع.

ت- تزويد الهيئة بالتقارير الدورية للإنجاز.

ث- الجدول الزمني لمراحل التطوير والتمويل.

ج- أي شروط أخرى تقررها الهيئة.

المادة (16) دراسة الطلبات.

يتم دراسة الطلب لإصدار الرخصة وذلك بعد استيفاء الرسوم المحددة.

المادة (17) : إصدار الرخصة.

يصدر المجلس قراراته بشأن طلبات الرخص بعد استيفاء البيانات والمعلومات المحددة بالنماذج الخاصة بذلك، وذلك في أو ل اجتماع للمجلس، وفي حالة رفض طلب الرخصة يتم إخطار مقدم الطلب خطيا بالأسباب التي دعت إلى رفض طلبه.

المادة (18): مدة الرخصة.

تكون رخصة التطوير أو التشغيل التي تصدرها الهيئة سارية المفعول لفترة لا تتجاوز (40) أربعون عاما، على أن يجدد بعد ذلك حسب اتفاق الطرفين.

المادة (19) : الاستئناف.

يحق لمقدم الطلب عند رفض طلب الرخصة رفع استئناف خطي إلى رئيس المجلس خلال (30) يوما من تاريخ إبلاغه بالرفض مدعما بالمستندات والحجج التي تؤيد استئنافه، وفي هذه الحالة يتم الرفع مرة أخرى للمجلس لإعادة النظر في الطلب ويكون قراره المجلس في هذه الحالة نهائيا.

المادة (20) : إلغاء الرخصة.

يجوز لمجلس الإدارة إلغاء الرخصة الصادرة للمطور أو المشغل أو المستثمر في الحالات المنصوص عليها في اتفاقية عقد التطوير أو التشغيل أو عقد الخدمات.

المادة (21) : تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه.

1- لا يجوز للمطور أو المشغل المرخص له التنازل عن كل أو جزء من حقوقه المتعلقة بتطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة إلى جهة أخرى إلا بعد موافقة الهيئة المسبقة، وذلك وفقا للنموذج

المعتمد.

2- تخضع موافقة الهيئة على الطلب لاستيفاء المتنازل إليه للشروط المطلوبة لاعتماده كمطور أو مشغل ومنها المقدرة المالية المناسبة وذلك حسب تقديرات الهيئة وبما يضمن مصالح الأطراف المستفيدة من الخدمات.

3- يجب على المتنازل إليه التقدم إلى الهيئة بطلب الحصول على رخصة مطور أو مشغل طبقا لما جاء في الفصل الخامس من هذه اللائحة.

4- تطبق نفس الإجراءات المتبعة في دراسة طلبات المطورين أو المشغلين الواردة في الفصل الخامس من هذه اللائحة على دراسة الطلب المتبعة من قبل الهيئة فيما يتعلق بعملية التنازل عن أو الانتفاع لمدينة صناعية محددة لمطور أو مشغل.

5- يلتزم المتنازل إليه بشروط وأحكام العقد المبرم بين الهيئة والمطور أو المشغل المتنازل ويخضع لأي تغيير يجري على العقد المبرم بين الهيئة والمتنازل له.

الفصل السادس: حق الانتفاع

المادة (22) : حق الانتفاع.

يمنح حق الانتفاع لتطوير أو تشغيل أو استثمار خدمات مدينة صناعية محددة أو جزء من مرافقها، بموجب عقود تطوير أو تشغيل أو تقديم خدمات تجري عن طريق المنافسة.

المادة (23) : التأهيل المسبق للمطورين والمشغلين والمستثمرين.

1- تقوم الهيئة بتأهيل المطورين والمشغلين والمستثمرين مسبقا. ولإجراء عملية التأهيل المسبق ستقوم الهيئة بالإعلان عن ذلك في وسائل الإعلام المحلية والعالمية مع وصف للمعروض ودعوة المتنافسين للتأهيل المسبق بناءا على المعايير الآتية.

   أ- بيان سابقة الأعمال والخبرة.

   ب- المقدرة المالية.

   ج- المهارات الفنية.

2- تقوم الهيئة بمراجعة المعلومات المقدمة من المتنافسين وتطبيق المعايير المذكورة أعلاه في الفقرات (أ- ج) لتصنيف المتنافسين ورفع التوصيات إلى المجلس، وذلك لتأهيلهم مسبقا ومن ثم دعوتهم لتقديم عروضهم المالية التنافسية.

3- يقوم المجلس بدراسة توصيات المدير العام واعتماد نتائج التأهيل المسبق المتمثلة في قائمة تضم المتنافسين المؤهلين.

4- يحق للمتنافسين الذين تأهلوا مسبقا دخول منافسات التأهيل المسبق المستقبلية المتعلقة بالمنافسة وذلك لمدة سنتين، بعد انقضائها يتقدمون لمنافسة التأهيل المسبق بالطرق المعتادة.

المادة (24) عقود التطوير أو التشغيل أو تقديم الخدمات.

1- يكون الحد الأقصى لمدة عقود التطوير والتشغيل وتقديم الخدمات (40) سنة مع جواز تجديد العقد لمدد أخرى باتفاق الطرفين.

2- تئول كافة الحقوق والأصول الممنوحة من الهيئة بموجب عقد الانتفاع، بالإضافة إلى الأصول العائدة إلى المطور أو المشغل أو المستثمر والموجودة داخل حدود الأرض خلال مدة العقد ستئول إلى الهيئة عند نهاية مدة الانتفاع ما لم تكن هناك حقوق وأصول تابعة للأرض تم بيعها بواسطة صاحب العقد لطرف مستأجر بالمدينة الصناعية المحددة استنادا على موافقة مسبقة من الهيئة حسب ما هو مبين تفصيلا بعقود التطوير والتشغيل أو تقديم الخدمات.

الفصل السابع: الحقوق والالتزامات

المادة (25) حقوق حامل رخصة التطوير أو التشغيل.

1- يحق لصاحب رخصة التطوير تطوير كل أو جزء من المدينة الصناعية المحددة وفق خطة التطوير المعتمدة من الهيئة للمدينة الصناعية المحددة أو عند إبرام عقد الانتفاع بين الهيئة والمطور.

2- يحق لصاحب رخصة التشغيل تقديم خدمة أو أكثر في كل أو جزء من المدينة الصناعية المحددة وفقا لمستوى الخدمات المطلوب تقديمها الموضحة في خطة التطوير المعتمدة لتلك المدينة وحسب عقود التشغيل والتطوير وتقديم الخدمات.

3- صاحب رخصة التطوير صاحب رخصة التشغيل لهما الحقوق الآتية:

   أ- تأجير الأرض داخل المدينة الصناعية المحددة لمزاولة الأنشطة المسموح بها.

   ب- تحديد وتحصيل مبالغ الإيجارات أو أي مبالغ مالية أخرى معتمدة من الهيئة.

   ت- تسويق أراضي المدينة الصناعية المحددة إلى العملاء داخل المملكة العربية السعودية وخارجها لاستخدامها في مزاولة الأنشطة المسموح بها.

   ث- وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المدينة الصناعية المحددة على ان تعتمد هذه القواعد والإجراءات من الهيئة.

   ج- التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.

   ح- بيع أو تحويل أو تفويض حقوقه في المدينة الصناعية المحددة طبقا للمادة (21) من هذه اللائحة.

المادة (26) : التزامات حامل رخصة التطوير أو التشغيل.

يلتزم كل من حامل رخصة التطوير أو التشغيل بالاتي:

1- التأكد من تقيد شاغلي المدينة الصناعية المحددة وصاحب الرخصة نفسه بشروط الرخصة وعقد الانتفاع والتنظيم وأحكام هذه اللائحة والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

2- إنشاء البنية التحتية وصيانتها بشكل جيد وتوفير الخدمات والمساندة التسويقية للمدينة الصناعية المحددة وفق شروط الرخصة وشروط عقد الانتفاع مع الهيئة.

3- توفير الخدمات المنصوص عليها في عقد الانتفاع أو تقديم الخدمات للمستفيدين والتي وافق المطور أو المشغل على تزويدهم بها بصورة متوافقة مع خطة التطوير والتشغيل.

4- السماح لممثلي الهيئة بدخول المدينة الصناعية المحددة للتأكد من أن المطور أو المشغل يزاول نشاطه وفقا لشروط الرخصة وعقد تقديم الخدمات.

المادة (27): بدء العمل في تطوير المدينة الصناعية المحددة.

يجب أن تكون المدينة الصناعية المحددة الجديدة منتجة خلال سنتين من تاريخ استلام المطور أو المشغل الرخصة الخاصة بتطوير المدينة.

وفي هذا الخصوص فان لفظ (منتجة) المقصود بها هو الانتهاء من أعمال التطوير بالموقع وبالتالي بدء النشاط الإنتاجي داخل المدينة، علما انه ليس بالضرورة أن يكون بالمدينة أو المنطقة مستأجرين حتى تصنف (منتجة).

الفصل الثامن: المخالفات والجزاءات

المادة (28) : الضوابط الداخلية.

يجب على كل مطور أو مشغل أو مستثمر للمدينة الصناعية المحددة التقيد بالضوابط والإجراءات الداخلية ومراقبة المنشآت الصناعية ومقدمي الخدمات ذات العلاقة للتقيد بهذه الضوابط والاجراءات ورفع أية مخالفات عنها للهيئة.

المادة (29) : حقوق الفحص وتطبيق معايير الأداء وضبط الجودة.

1- لممثل الهيئة المفوض الحق في فحص أي من المدن الصناعية المحددة. على أن تقوم بإشعار المطور أو مشغل المدينة الصناعية المعنية بالفحص قبل يومين من الزيارة على الأقل.

2- بالإضافة إلى ما تنص عليه الفقرة (1) أعلاه، يحق للهيئة إجراء الفحص لأي مدينة صناعية محددة دون إشعار مسبق. إذا توفرت قناعة لدى الهيئة بان أحكام هذه اللائحة، أو شروط الرخصة الخاصة بالمطور أو المشغل أو أي من الأنظمة قد تم الإخلال بها داخل المدينة الصناعية المحددة.

3- تقوم الهيئة بالإشراف الكامل على مدى تطبيق أصحاب المصانع لاشتراطات البناء داخل المدن الصناعية وكذلك اشتراطات التخزين والمخلفات الصناعية وذلك باعتماد مخططات البناء وملوثات البيئة وبالتنسيق والتعاون الكامل مع الجهات ذات العلاقة مثل وزارة الصناعة والكهرباء(1)، والهيئة العامة للاستثمار، وإدارات السلامة بالدفاع المدني، والرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة – سواء بأجهزتها الخاصة أو من تفوضه بشكل قانوني لتولى هذه الأعمال لتطبيق المعايير والاشتراطات أو الرقابة على المخالفات التي تحدث أثناء الإنتاج أو التشغيل أو الصيانة.

4- لموظفي الهيئة الكلفين بتعميد خطي من المدير العام أو من ينيبه حق متابعة تنفيذ أحكام التنظيم وهذه اللائحة، ولهم في سبيل ذلك الإطلاع على الدفاتر والمستندات وجميع الأوراق المتعلقة بنشاط المستفيدين وزيارة المواقع بالمدن الصناعية المحددة وضبط المخالفات وتقديم التقارير اللازمة عنها إلى المدير العام ويجب على موظفي الهيئة المكلفين بهذه المهام الحفاظ على سرية المعلومات والمستندات التي يطلعون عليها.

5- تبلغ الهيئة المطور أو المشغل أو المستثمر أو الجهة صاحبة النشاط كتابة عند مخالفته أحكام التنظيم وهذه اللائحة وشروط الرخصة وتمنحه فترة زمنية مناسبة لإزالة المخالفة، فان لم يقم بذلك يتم تطبيق المخالفة أو الغرامة الواردة بالمادة (30) من هذه اللائحة.

المادة (30) : قائمة المخالفات والجزاءات.

تعد الهيئة قائمة / بيان أو سجل بالمخالفات المحتملة نتيجة لعدم الالتزام بأي من شروط العقد أو الاتفاقية أو الرخصة المبرم بين المطور أو المشغل أو المستثمر والهيئة ويحدد مجلس الإدارة الغرامات والجزاءات وإجراءات التطبيق بحق كل مخالفة منفردة، وينص إلى ذلك بعقود التطوير أو التشغيل أو اتفاقيات الخدمات الأخرى مع المستثمرين أو بالرخص المعتمدة من الجهة ذات العلاقة.

المادة (31): لجنة فض المنازعات.

في حالة حدوث خلاف بين الهيئة والمطور أو المشغل أو المستثمر أو الجهة صاحبة النشاط وتعذر تسويته وديا. يقوم المجلس بتشكيل لجنة من الهيئة للتوسط مع المشغل أو المطور أو المستثمر في حل الخلاف على النحو التالي:

أ- المدير العام.

ب- المستشار القانوني للهيئة.

ج- عضو من مجلس إدارة الهيئة.

د- يجوز للهيئة الاستعانة بالخبراء من ذوي الصلة بمقابل مالي وذلك لمساعدة اللجنة في أعمالها إذا

---

1 تم فصل شئون الكهرباء عن وزارة الصناعة ودمجها مع وزارة المياة لتكون "وزارة المياه والكهرباء".

دعت الضرورة.

وتضع اللجنة القواعد والإجراءات اللازمة لعملها، وتكون مهمتها دراسة المخالفات وسماع أقوال من تنسب إليهم تلك المخالفات وتحقيق دفاعهم واقتراح الإجراءات المناسبة، ويصدر قرار المخالفة من المجلس.

المادة (32) العقوبات الخاصة بالمخالفات.

يتم تطبيق العقوبات المنصوص عليها بالعقود والاتفاقيات والرخص، ويتولى المدير العام إبلاغ الجهة المخالفة بقرار الهيئة الصادر تجاه المخالفة مع تحديد نوع ومبلغ المخالفة وذلك بموجب خطاب بالبريد المسجل، بحيث يعتبر تاريخ التوقيع باستلام الخطاب المسجل أو الامتناع عن استلامه بمثابة تاريخ إبلاغه بالقرار، ويحق للجهة المخالفة التي ترفض قرار المخالفة التظلم لدى لجنة فض المنازعات بوزارة التجارة.

الفصل التاسع: الإيرادات التي تحصل عليها الهيئة

المادة (33) : تحصل الهيئة على الإيرادات التالية:

1- الإيراد الذي تحصله الهيئة من المطورين والمشغلين والمتمثل في نسبة 20% سنويا من إجمالي الإيراد الذي يحصل عليه المطور أو المشغل لقاء تطويره أو تشغيله المدينة الصناعية المحددة المقامة على ارض حكومية أو أي جزء أو مرفق منها على أن يتم توريد هذا المبلغ بموجب شيك باسم الهيئة خلال ستين يوما من نهاية كل سنة مالية حيث يجب على كل المطورين والمشغلين المرخصين تقديم نسخة من كشوفات الأرباح والخسائر المراجعة من محاسب قانوني للسنة المالية المنتهية للمدير العام لمراجعته واعتماده من الإدارة المختصة بالهيئة.

2- الإيراد الذي تحصله الهيئة مقابل الخدمات الإدارية لأرض خاصة لتكون مدينة صناعية محددة ويحدد مجلس الإدارة المبلغ السنوي نظير الإشراف ومتابعة الأداء وتطبيق المعايير ويصبح مالك الأرض مطورا ومشغلا لها وتخضع لإحكام التنظيم وهذه اللائحة.

3- المقابل المالي الذي يحدده مجلس الإدارة لدراسة طلب رخصة التطوير أو التشغيل لأي مدينة صناعية محددة أو التأهيل لتقديم خدمة أو مرة أو عند تجديده أو لدراسة رخصة التطوير أو لدراسة رخصة التشغيل أو التأهيل.

4- للمجلس تحديد الغرامات والجزاءات التي تفرض على المخالفين لشروط العقود أو الاتفاقيات أو الرخص المبرمة مع الهيئة أو الصادرة منها.

5- المبالغ المحصلة عن مواقع لإنشاء منشآت خدمية أو المقابل المالي المتمثل في تقديم خدمة أو تأجير موقع لمستثمر بالمدينة الصناعية المحددة أو تقديم خدمات أخرى لأي مطور أو مشغل لمدينة صناعية محددة.

6- تعد الهيئة دراسة الجدوى الاقتصادية لبيع أراض في المدن الصناعية المحددة والتي تملكها للمستثمرين وأصحاب المصانع المقامة على هذه الأراضي و الرفع لمجلس الوزراء بالأسس والقواعد والمعايير وآلية تطبيق بيع تلك الأراضي لأخذ موافقته على ذلك.

7- مصادر أخرى منها:

   أ- الدعم المالي من الدولة.

   ب- قبول الهبات والتبرعات.

   ج- عوائد استثمارات إيرادات الهيئة.

المادة (34) : طريقة دفع المبالغ.

يجوز بموافقة المدير العام دفع المبالغ المستحقة على المطورين والمشغلين والواردة بهذا الفصل على دفعات منتظمة.

المادة (35) : تعديل الإيرادات.

يقوم المجلس بمراجعة المبالغ المذكورة في الفصل التاسع من هذه اللائحة بصفة دورية لإعادة النظر في تعديلها بناءا على اقتراح المدير العام.

الفصل العاشر: أحكام عامة

المادة (36) : استخدام المدن الصناعية.

تستخدم المدن الصناعية المحددة من اجل الأغراض التي أنشئت من اجلها والمذكورة بالتنظيم وهذه اللائحة وعلى الهيئة التأكد من التزام المستفيدين بالمعايير والمواصفات والشروط الفنية والإنشائية والبيئية وغيرها كل فيما يخصه والمحافظة على البيئة والتنسيق فيما يلزم مع الجهات العامة والخاصة لتنفيذ تلك الأهداف.

المادة (37): الأنشطة المسموح بها.

يسمح في المدن الصناعية المحددة بالأعمال والأنشطة التي لديها رخصة معتمدة من الجهات المختصة وصدرت موافقة من الهيئة لممارستها.

المادة (38) البيع أو التأجير من الباطن أو تغيير النشاط.

لا يجوز لصاحب الرخصة أو طرف يرتبط بعقد مع الهيئة البيع أو التأجير من الباطن أو تغيير النشاط إلا بأذن كتابي مسبق من الهيئة وينص على ذلك بعقود التطوير أو التشغيل أو الرخصة، وسيكون للهيئة الحق في فسخ العقد والرجوع بأية تعويضات عن الأضرار التي تصيبها.

المادة (39): متطلبات حفظ السجلات.

1- يجب على كل مطور ومشغل ومستثمر للمدينة الصناعية المحددة وكل مؤسسة تجارية أو مشروع بالمدينة الصناعية المحددة تزويد الهيئة بمعلومات إحصائية لرصد عملية تنفيذ برامج العمل بالمدينة الصناعية المحددة، على أن تتضمن هذه الإحصاءات على بيانات عن عدد وسعة المصانع والمؤسسات بالمدينة الصناعية، وعدد الموظفين بالمدينة الصناعية أو منطقة التقنية، وإجمالي المساحة المشيدة، وإجمالي المساحة المشيدة المأهولة وأية بيانات أخرى تطلبها الهيئة.

2- تقوم الهيئة بتجميع وتبويب هذه الإحصاءات سنويا، وتتولى عملية إعداد النماذج الإحصائية وتوزيعها على المطورين والمشغلين للمدن الصناعية المحددة والمؤسسات أو المشاريع الصناعية التقليدية أو ذات التقنية.

3- تحافظ الهيئة على سرية البيانات الإحصائية ونشر ما يمكن نشرة بصورة عامة فقط.

4- تقوم الهيئة بنشر تقرير سنوي يوضح برامج التطوير والتشغيل وسير العمل بالمدن الصناعية المحددة.

المادة (40): مكاتب لموظفي الهيئة بالمدن الصناعية المحددة.

يلتزم كل صاحب عقد وحسب الطلب بتأمين مكاتب بمساحة (لا تتجاوز 500 م^2) وبدون مقابل وذلك لاستعمال موظفي الهيئة بكل مدينة صناعية محددة يحدد تأثيثها ومحتوياتها حسب الحاجة بمعرفة المدير العام عند الحصول على العقد.

الباب الثالث:

في نزع الممتلكات العقارية

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- حالة الجريمة المتعلقة بحيازة العقار
- إجراءات إعادة تقدير قيم العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة
- تمديد صلاحيات لجنة تقدير العقارات ببلدية جدة لمدة سنة أخرى
- التعويض لمن يملكون صكوكا شرعية تفيد التملك صادرة قبل عام 1390هـ
- أمانات وقيم نزع الملكية
- عدم جواز إعادة التقدير للعقار الذي سيجري نزع ملكيته للمنفعة العامة
- ضرورة تقدير أقيام المنشآت العائدة للدولة عند الرغبة في نزع ملكيتها لأي مشروع تابع للبلدية
- حالة نزع الملكية لصالح توسعة شارع أو فتح شارع
- الذراع المعماري الواجب اقتطاعه مجانا من العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة
- اعتبار الأثر الايجابي على الأراضي المنزوعة لصالح مشاريع الطرق
- قواعد نزع الملكية للمرافق العامة
- نزع الملكية للمرافق العامة من اختصاص كل وزير فيما يخصه
- كيفية حساب التعويض في حال اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة
- آلية تقرير الزوائد التنظيمية جراء تطبيق المخططات أو نزع الملكية
- طلب التقدير حسب سعر السوق لزوائد المنح أو التخطيط أو التنظيم
- التفويض بالموافقة على بيع زوائد التنظيم
- زيادة مساحة الأرض بقصد التوسع
- التعويض عن الأنقاض المعترضة إقامة المشاريع الحكومية
- إجراءات ما ينتزع لمصلحة الشوارع العامة من العقار العائد للقصار أو الغائبين أو المعتوهين
- نزع العقار لمصلحة الشركات
- تحديد نسبة اقتطاع المرافق والخدمات من مخططات تقسيم الأراضي
- توثيق حالة بيع ارض نزع جزء منها لصالح مشروع عام

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

- 1- نزع الملكية للمنفعة العامة
- 2- وضع اليد المؤقت على العقار
- 3- أحكام ختامية

إقامة الطرق وأنواعها واحرامها واختصاصاتها

- لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات
- محارم الطرق الوطنية داخل المدن وخارجها
- تنظيم الطرق الزراعية والحقوق المترتبة عليها
- تعليمات الطرق البينية للأراضي الزراعية
- إلغاء تعليمات الطرق البينية للأراضي الزراعية
- إعادة النظر في تحديد أحرام الطريق

- تحديد أحرام الطرق من اختصاص وزارة المواصلات
- القواعد والتعليمات المتبعة لصرف التعويضات عن الأملاك المقتطعة لمشاريع الطرق
- بيان مقدار أحرام الطرق حسب مواقعها
- أحرام السكك الحديدية
- 200 م حرم خطوط السكك الحديدية
- صلاحية وزير المواصلات إنقاص حرم السكة الحديد إلى 50 مترا
- إجراءات استخراج صكوك تملك خطوط السكة الحديد
- تقدير الأضرار جراء استقطاع أحرام السكك الحديد
- أراضي الشركة السعودية الكهرباء

دليل إجراءات نزع ملكية العقارات البلدية

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة(1)

أن مجلس الوزراء. بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 24041 في 1391/11/29 هـ المشتملة على خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 19349 في 91/11/11 المتضمن أن مشاريع وزارة المواصلات الخاصة بإيجاد الطرق العامة كثيرا ما تتعرض لممتلكات خاصة بالأفراد الأمر الذي يستدعي معه نزع هذه الملكيات لتتمكن الوزارة من المضي في تنفيذ مشاريعها وقد رأت الوزارة مع وزارة المواصلات وضع قواعد عامة تستهدي بموجبها اللجان التي تشكل لتقدير أقيام هذه الممتلكات وقد تم وضع صيغة لهذه القواعد ودرست من قبل لجان قانونية في كل من وزارة المواصلات ووزارة المالية. ولما كان وضع هذه القواعد موضع التنفيذ يستلزم موافقة مجلس الوزراء عليها لذا فإنه يرجو اتخاذ اللازم. وبعد الإطلاع على المحضر المرفق رقم 177 في 1392/5/2 هـ المتخذ من شعبة المستشارين بالاشتراك مع مندوبي كل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة المواصلات المتضمن أنه رؤى من المصلحة ألا تكون قاصرة على نزع الملكية لمصلحة الطرق العامة فقط بل من المصلحة أن تكون تلك القواعد شاملة لنزع ملكية العقار للمنفعة العامة إذ أن هذا الموضوع في حاجة لوضع قواعد عامة تنظمه لذا فقد اتفقوا على إعادة صياغة القواعد المقترحة بحيث تشمل نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة. وبعد الإطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم 106 في 1392/8/25 هـ. يقرر ما يلي: (1) الموافقة على مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالصيغة المرافقة لهذا. (2) وقد نظم مشروع مرسوم ملكي لذلك صورته مرافقة لهذا. ولما ذكر حرر ،،،، النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء فهد بن عبد العزيز.

من النظام الاساسي للحكم

المادة 18:

تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها. ولا يترع من احد ملكه الا للمصلحة العامة على ان يعوض المالك تعويضا عادلا"

المادة 19:

تحضر المصادرة العامة للاموال، ولا تكون عقوبة المصادرة الا بحكم قضائي".

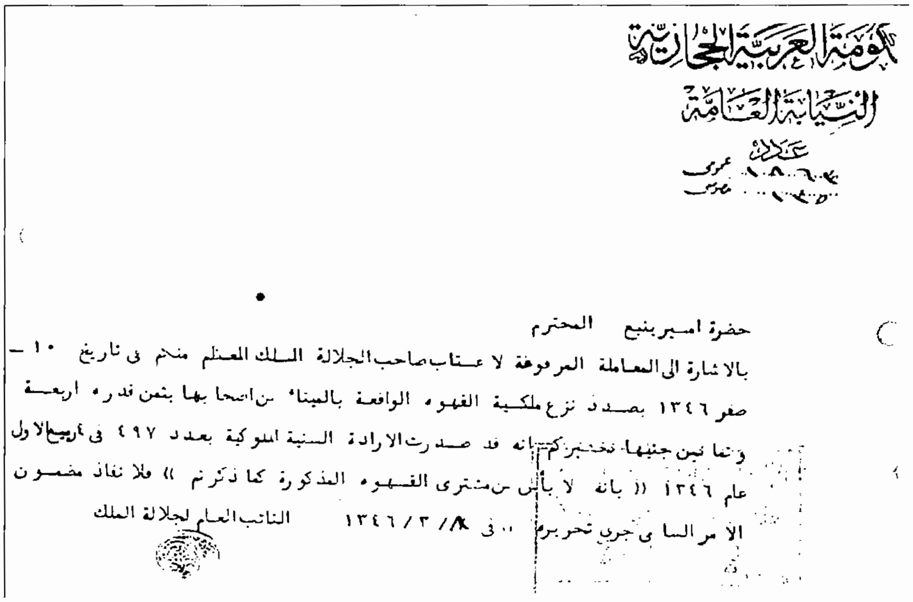
* صدر بالمرسوم الملكي رقم أ/90 في 1412/8/27هـ

المادة الأولى:

يتم نزع(2) ملكية العقار للمنفعة العامة بقرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة على أن يلحق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه وبيان إجمالي عن العقارات المطلوب نزع ملكيتها وحدودها وموقع كل منها.

وينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية وإحدى الجرائد اليومية التي تصدر في المنطقة التي تقع العقارات المذكورة في دائرتها، كما تلصق نسخ منه في مقر المحكمة ومقر الأمارة التي تقع تلك العقارات في دائرة اختصاصها.

ويعتبر نشر القرار بمثابة دعوة موجهة إلى أصحاب الحقوق على تلك العقارات لتقديم طلبات التعويض عن تلك الحقوق على أساس حالة العقار في تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية. ويتخذ هذا التاريخ أساسا لتقدير التعويض بدون الاعتداد بأية تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو إحياء أو غرس أو أي شئ يتم بعد ذلك. وتقدم الطلبات المذكورة للجان التعويض المنصوص عليها في المادة الثانية وذلك خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ نشر



كومة العربية الحجازية
النيابة العامة
عدد
١٨٦٤ عمومي
١٢٥ خصوصي

حضرة امير ينبع المحترم

بالاشارة الى المعاملة المرفوعة لاعتاب صاحب الجلالة الملك المعظم منكم في تاريخ ١٠ – صفر ١٣٤٦ بصدد نزع ملكية القهوه الواقعة بالمينا من اصحابها بثمن قدره اربعة وثمانين جنيها نخبركم بانه قد صدرت الارادة السنية الملوكية بعدد ٤٩٧ في ٤ ربيع الاول عام ١٣٤٦ ((بانه لا بأس من مشترى القهوه المذكورة كما ذكرتم)) فلا نفاذ مضمون الامر السامي جرى تحريره في ٨/٣/١٣٤٦

النائب العام لجلالة الملك

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/65 في 1392/11/16 هـ. بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 1224 في 1392/11/1 هـ. ونشر بجريدة أم القرى بعدد 2454 في 1392/12/1 هـ

(2) يعرف اصطلاحا عند جمهور الفقهاء بـ "المثامنة في العقار للمصلحة العامة" وهو من العقود الجبرية او القهرية كبيع مال المحتكر، والتسعير، والشفعة، وقسمة الاجبار، وبيع مال المفلس، وجبر غير المسلم على بيع عبده المسلم، واجبار مالك الحيوان ببيعه إذا لم ينفق عليه.

القرار الصادر بتقرير نزع الملكية في الجريدة الرسمية.

المادة الثانية:

تشكل في الأمارة لجنة من مندوب عن كل من الأمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والوزارة أو الدائرة المستقلة صاحبة العلاقة والبلدية أن وجدت ويضم إليهم اثنان من أهل الخبرة المعروفين بالأمانة يعينهما القاضي أو رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرتها وتعان اللجنة بمن تحتاج إليه من الخبراء والفنيين وتكون مهمتها الوقوف على العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع وتحرير محضرين أحدهما تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملا ته من المباني أو الغراس أو الزراعة أو الآبار أو السدود أو العقوم أو غير ذلك واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه من واقع الصكوك والسندات التي تقدم للجنة مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة ويشمل وصف الأرض ذكر ما إذا كان قد ونرد عليها إحياء أو إقطاع ومتى تم ذلك ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من الحاضرين فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن الحاضرين عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب وكذلك تثبت الاعتراضات إن وجدت، ويتضمن المحضر الثاني تقدير قيمة التعويض موضحا فيه الأسس التي تم بمقتضاها ويوقع من أعضاء اللجنة فقط فإن امتنع أي منهم عن التوقيع أو اعترض أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب وللجان التعويض الحق في دخول العقارات التي تقرر نزع ملكيتها بقصد معاينتها وذلك بعد إشعار أصحاب الحقوق كتابة بوقت كاف.

المادة الثالثة:

تراعي اللجنة في تقديرها لقيمة العقارات المنزوعة ملكيتها السعر السائد في المنطقة عند نشر القرار الصادر بتقرير نزع الملكية وينبغي أن تستهدي اللجنة كلما كان ذلك ممكنا بعقود البيع والإيجار التي حدثت خلال السنتين السابقتين لتقرير نزع الملكية بشرط أن تكون ثابتة التاريخ قبل تقرير نزع الملكية.

وإذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته من العقار بسبب تنفيذ المشروع الجديد وجب مراعاة هذه الزيادة أو النقصان عند تقدير التعويض المستحق عما نزعت ملكيته بحيث لا يزيد المبلغ الواجب إضافته في حالة النقصان أو إسقاطه في حالة الزيادة عن نصف القيمة التقديرية للجزء المنزوعة ملكيته.

ولتنفيذ ذلك يقدر كامل قيمة العقار ثم تحدد قيمة الجزء المزمع نزع ملكيته والجزء غير المنزوعة ملكيته من كامل هذه القيمة ثم تقدر قيمة الجزء غير المنزوعة ملكيته مراعي في الاعتبار النقص أو الزيادة في السعر التي ستطرأ عليه بسبب تنفيذ المشروع ويحسب الفرق بين التقديرين لهذا الجزء ويضاف هذا الفرق أو ينقص بحسب الأحوال من القيمة التي حددت للجزء المنزوعة ملكيته بمقتضى ما سبق بحيث لا يزيد ما يضاف أو ينقص عن خمسين بالمئة(50%) من هذه القيمة ويكون حاصل الطرح أو الجمع حسب الأحوال هو التعويض المستحق عن الجزء المنزوعة ملكيته.

إن وزير المعارف:

بناءا على الصلاحيات الممنوحة له، وبناءا على نظام نزع الملكية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/65 تاريخ 1392/11/16هـ وقرار مجلس الوزراء الموقر رقم 1224 تاريخ 1392/11/1 هـ بشأن إقرار نظام نزع الملكية للمنفعة العامة. وبناءا على خطاب رئيس بلدية الطائف رقم 3448 – 3 – ط تاريخ 1402/6/2 هـ المتضمن اعتماد الموقع لغرض إقامة مدرسة ابتدائية بدلا من مدرستي محمد بن عبد الوهاب ومحمد بن سعود المستأجرتين. وبناءا على محضر لجنة الأراضي بهذه الوزارة المتضمن تأييد نزع ملكية الموقع لغرض إقامة مدرسة عليه. وبناءا على محضر اللجنة المشكلة من سعادة وكيل وزارة المعارف المساعد للمشاريع وسعادة وكيل وزارة المالية المساعد للشئون الإدارية المعتمد بتاريخ 1402/9/19 هـ بالارتباط على القيمة التقريبية لنزع ملكية هذا الموقع. وبناءا على ما تقتضيه المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

أولا: ينزع ملكية الموقع المقترح مدرسة بحي الشهداء الجنوبية بمنطقة الطائف الموضح الحدود والمعالم بالمخطط المرفق بخطاب البلدية رقم 3448 – 3 – ط تاريخ 1402/6/2 هـ.

ثانيا: تشكل لجنة نزع الملكية بقرار من أمارة منطقة التابع لها الأرض طبقا للمادة الثانية من المرسوم الملكي رقم م/65 تاريخ 1392/11/16هـ بالاشتراك مع مندوبي وزارة المعارف بمنطقة الطائف.

ثالثا: تقوم اللجنة بتقدير قيمة الأرض وما عليها من منشآت ثابتة ويتم التقدير على أساس مساحة الأرض والعقارات التي تقوم اللجنة بمسحها طبقا للخطط المعتمد بالاشتراك مع البلدية المختصة وإدارة التعليم بالطائف وتعمل المحاضر اللازمة وترفع مع جميع المستندات إلى الإدارة العامة للتعليم بالغربية التي تقوم برفعها إلى إدارة المشاريع بالوزارة لاستكمال إجراءات الصرف.

رابعا: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لانفاذ مقتضاه وأصله لإدارة المشاريع . والله الموفق.

وزير المعارف عبد العزيز الخويطر

جريدة ام القرى العدد 2932 بتاريخ 1402/11/15 هـ

المادة الرابعة:

إذا كان العقار أرضا لم يرد عليها أو على جزء منها أحياء وكان عليها حق اختصاص فإن كان هذا الحق ناشئا عن الإقطاع فلا يعوض صاحبها عن الجزء الذي لم يرد عليه أحياء باعتبار أن نزع الملكية إلغاء للإقطاع قبل تحقق الملكية أما إن كان حق الاختصاص ناشئا عن غير الإقطاع كالتحجر فيقدر التعويض عنه على أساس انه حق اختصاص لا حق ملكية.

المادة الخامسة:

بعد تنفيذ الخطوات السابقة تصدر اللجنة قرارا بتحديد كل عقار من العقارات التي تقرر نزع ملكيتها تحديدا كاملا مع مشتملاته ويقدر التعويض المقابل له مع بيان نصيب كل صاحب حق عليه وتبلغ الجهة صاحبة المشروع وأصحاب الحقوق المذكورين بنسخة من القرار المذكور.

المادة السادسة:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بإخطار أصحاب الحقوق بالطرق الإدارية بوجوب إخلاء العقار الذي تقرر

نزع ملكيته وتسليمه إليها وذلك خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما ويتم تسليم واستلام العقار بمقتضى محضر يحرر من نسخ كافية يوقع عليه أعضاء اللجنة وأصحاب الحقوق وتسلم نسخة منه لكل صاحب حق عليه.

المادة السابعة:

إذا كان لدى صاحب الشأن اعتراض على قرار لجنة التعويض فيقدم اعتراضه خلال فترة لا تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار المذكور إلى لجنة تؤلف في وزارة العدل من عضو شرعي تكون له رئاسة اللجنة ومندوب فني من الجهة صاحبة المشروع ومندوب عن وزارة المالية ويكون قرارها في الاعتراض نهائيا ولها عند قبول الاعتراض أن تعدل التعويض بما تراه عادلا على أن يكون نظرها في الاعتراض أو تعديل التعويض مقيدا بالأسس المنصوص عليها في المادة (الثالثة) من هذا النظام وبصحة تطبيقها. ولا يمنع تقديم الاعتراض على قرار لجنة التعويض من السير في إجراءات إخلاء العقار وتسليمه للجهة المختصة بعد إثبات حالته تفصيلا، كما لا يمنع من إكمال إجراءات نزع الملكية بعد ذلك.

المادة الثامنة:

يتم دفع التعويضات لأصحاب الحقوق بعد إخلاء العقار وتسليمه للجهة صاحبة المشروع وذلك دون المساس بحقوق أصحاب الشأن في الاعتراض على قدر التعويض طبقا لأحكام هذا النظام.

المادة التاسعة:

يتم نقل ملكية العقارات المنزوعة ملكيتها للدولة عن طريق كتاب العدل المختصين وفق الأنظمة المعمول بها.

المادة العاشرة:

يصدر وزير الداخلية اللوائح اللازمة لتنفيذ هذا النظام.

إنذار عام إلى كافة المستأجرين وأصحاب العقارات
بالسوق الصغير بإخلائها للمباشرة بهدمها

تعلن أمانة العاصمة المقدسة أنها تلقت أمر المقام السامي الكريم رقم 3/ب/5083 تاريخ 1403/3/6 هـ بتكليف المستأجرين وأصحاب العقارات بالسوق الصغير بسرعة إخلائها خلال مدة لا تتجاوز شهرين والبدء في تنفيذ الهدم بعد ذلك مباشرة وعدم الالتفاف لأية معارضة .

فعليه .. وبناءا على الأمر السامي أعلاه نرجو أمانة العاصمة من كافة المستأجرين سرعة القيام بالإخلاء في نهاية المدة المحددة وهي شهرين من تاريخه . حيث قد أبلغت الأمانة كل من شركة الكهرباء ومصلحة المياه والمجاري والتلفونات بقطع خدماتها عن تلك المنطقة للاستفادة منها قبل حلول شهر رمضان وموسم الحج .. وترجو الأمانة من كافة أصحاب العقارات والدكاكين الإخلاء فورا وعلى أصحاب الأملاك الذين لم يستلموا تعويضاتهم مراجعة إدارة المشاريع قسم التعويضات لاستلام تعويضاتهم .

جريدة ام القرى العدد 2950 بتاريخ 1403/4/7 هـ

إعلان هام من أمانة العاصمة المقدسة
إلى أصحاب العقارات بسوق الصغير

تعلن أمانة العاصمة المقدسة لأصحاب العقارات المنزوعة بسوق الصغير أنه بالنظر لصدور الأمر السامي الكريم فيما يتعلق بموضوع عقاراتهم نما تضمنه من أنه ليس لصاحب العقار حق التصرف في عقاره بعد نزع ملكيته وأن بقاء المستأجرين كان بقصد المصلحة العامة ولأنه تم صرف التعويض لأصحاب تلك العقارات المنزوعة ملكيتها للذين راجعوا أمانة العاصمة بقصد تأخير إخلاء الدكاكين واستغلالها فترة أطول وما قضى به الأمر السامي لإنهاء هذا الموضوع إفهام أصحاب تلك العقارات التي تقرر نزع ملكيتها وتأخروا في مراجعة الأمانة ضرورة المبادرة إلى إنهاء إجراءاتهم لاستلام التعويضات المستحقة لهم.

وبناءا عليه وإنفاذا للأمر السامي فإن أمانة العاصمة تخطر أصحاب العقارات الذين استلموا تعويضاتهم بأن عليهم تسليم مفتاح عقاراتهم لإدارة المشاريع بالشئون الفنية في نهاية شهر ذي الحجة عام 1402 هـ . وعلى أصحاب العقارات الذين لم يستلموا تعويضاتهم مراجعة إدارة الشئون المالية بأمانة العاصمة لاستلام حقوقهم . وتسليم مفتاح عقاراتهم أيضا لإدارة المشاريع في نهاية الحجة 1402 هـ وتحذر أمانة العاصمة كافة المستأجرين بسوق الصغير عدم تسليم أي أجور للعام القادم لأي من أصحاب العقارات وأمانة العاصمة إذ تهيب بأصحاب العقارات بالسوق الصغير ترجو منهم بالتجاوب معها لما فيه المصلحة العامة وتسليم مفاتيح عقاراتهم في الموعد المحدد أعلاه .

جريدة ام القرى العدد 2934 بتاريخ 1402/11/29هـ

الشركة السعودية الموحدة للكهرباء بالمنطقة الوسطى

قرار رقم 9 / وق وتاريخ 1409/6/4 هـ

في شأن نزع ملكية الأراضي الواقعة في مسار تمديدات الخط الهوائي (132) ك. ف (الضحنة / الخرج)

إن وزير الصناعة والكهرباء:

بماله من صلاحيات وبعد الإطلاع على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/65 وتاريخ 1392/11/16 هـ وبناء على مقتضيات المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

مادة (1) تنزع ملكية العقارات المبين موقعها وحدودها واوصافها بالمخطط الملحق بهذا القرار ومساحتها الاجمالية 1140395 مترا مربعا الواقعة شمال الخرج بمحاذات طريق الهيائم والواقعة في مسار تمديدات الخط الهوائي 132 ك. ف لربط بلدة الضحنة بالمحطة رقم 9003 الواقعة على طريق جنوب وادي حنيفة وذلك لصالح الشركة السعودية الموحدة للكهرباء في المنطقة الوسطى.

مادة (2) ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية وإحدى الجرائد التي تصدر في الرياض كما تلصق نسخه منه في مقر محكمة الخرج ومقر إمارة الخرج.

مادة (3) يعتبر نشر هذا القرار بمثابة دعوة موجهة إلى أصحاب الحقوق على الأراضي المنزوعة ملكيتها لتقديم طلبات تعويضهم عنها خلال ثلاثين يوما من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية إلى اللجنة المشكلة بإمارة الخرج ممثلا فيها مندوب عن كل من الإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والشركة السعودية الموحدة للكهرباء بالمنطقة الوسطى وبلدية الخرج واثنين من أهل الخبرة المعروفين بالأمانة يعينهما رئيس محكمة الخرج.

مادة (4) تقوم اللجنة المشار إليها بتحديد العقارات التي تقرر نزع ملكيتها تحديدا كاملا مع مشتملاتها وتحديد اسم ملاكها وأصحاب الحقوق عليها وتقدير التعويضات عنها على أساس حالتها في تاريخ نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية دون الاعتداد بأية تعديلات أو إضافات أو تحسينات تتم بعد ذلك التاريخ وفقا للأسس والأوضاع والشروط المنصوص عليها بنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

مادة (5) تبلغ اللجنة قرارها إلى كل من الشركة السعودية الموحدة للكهرباء في المنطقة الوسطى وأصحاب الحقوق مع التنبيه بإخلاء العقارات التي تقرر نزع ملكيتها وتسليمها خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما ويتم تسليم واستلام العقارات بمقتضى محضر يحرر من نسخ كافية يوقع عليه أعضاء اللجنة وأصحاب الحقوق وممثل الشركة السعودية الموحدة للكهرباء في المنطقة الوسطى وتسلم نسخة لكل ذي علاقة.

مادة (6) تقوم الشركة السعودية الموحدة للكهرباء في المنطقة الغربية بدفع تعويضات أصحاب الحقوق وفقا لقرار اللجنة وذلك عند إخلاء العقارات المنزوعة ملكيتها وتسليمه للشركة دون مساس بحقوق أصحاب الشأن في الاعتراض على مقدار التعويض طبقا لما هو منصوص عليه بنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

مادة (7) على وكيل الوزارة لشئون الكهرباء متابعة إنفاذ هذا القرار والعمل بمقتضاه.

جريدة ام القرى العدد 3263 بتاريخ 1409/11/3هـ

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

359- حالة الجريمة المتعلقة بحيازة العقار(1)

إذا كانت الجريمة متعلقة بحيازة عقار ورأت المحكمة نزعه ممن هو في يده وإبقاءه تحت تصرفها في أثناء نظر الدعوى فلها ذلك. وإذا حكم بإدانة شخص في جريمة مصحوبة باستعمال القوة، وظهر للمحكمة أن شخصاً جرد من عقار بسبب هذه القوة جاز للمحكمة أن تأمر بإعادة العقار إلى حيازة من أغتصب منه دون الإخلال بحق غيره على هذا العقار.

360- إجراءات إعادة تقدير قيم العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة(2)

إلحاقا لتعميمنا المبلغ لكم برقم 4/1896 في 1392/5/3هـ عن موضوع إعادة تقدير ما سيجري انتزاع ملكيته من عقارات للمنفعة العامة وإجابة للاستفسارات الواردة من بعض البلديات عن الموضوع وإيضاحا لم تضمنه تعميمنا الأنف الذكر من نقاط ولما كان اعتماد المبالغ اللازمة لنزع المكية هو الحد الفاصل بين اعتبار مشروع نزع المكية تاما أو غير تام ذلك أن اعتماد المبالغ اللازمة في الميزانية يعني إمكانية صرفها وحتى لو تأخر الصرف فان ذلك عائد لسبب يتعلق بأصحاب العقارات أنفسهم إذ انه لا يمكن الصرف دون وثائق مؤيده يقع على عاتق صاحب العقار تأمينها ولان الغالية من إصدار تعميمنا المشار إليه وضع قاعدة عامة تسير عليها البلديات مع معالجة القضايا التي كانت موضع بحث حي صدور ميزانية عام 93/92 فانه يقتضي اعماد ما يلي:

- بالنسبة للمشاريع التي اعتمت مبالغها في ميزانيات عام 93/92 أو الميزانيات السابقة لها فانه لا يجوز إعادة تقدير قيمة العقارات المزروعة ملكيتها مهما كان الفارق الزمني بين تاريخ التقدير وتاريخ اعتماد المباع نظرا لان اعتماد هذه المبالغ يجعل مشروع نزع المكية تاما
- بالنسبة للمشاريع التي لم تعتمد في ميزانية 93/92 وما قبلها فيتعين على البلديات إعادة التقدير لما سيجري انتزاع ملكيته ورفع المشروع للوكالة ضمن ميزانيتها واتخاذ هذا المبدأ قاعدة يسار عليها في كل سنة مالية لا يتم فيها باعتماد المشروع وفق ما جاء بتعميمنا المشار إليه أعلاه.

361- تمديد صلاحيات لجنة تقدير العقارات ببلدية جدة لمدة سنة أخرى(3)

"أن مجلس الوزراء بعد الإطلاع على الخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية برقم 129/1 وتاريخ 1394/1/6 هـ المتضمن أن رئيس بلدية جده رفع لسموه خطابه المؤرخ في 1393/12/27هـ بأنه صدر المرسوم المكي رقم م/65 وتاريخ 1392/11/16هـ بالموافقة على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بقرار مجلس الوزراء الوارد برقم 1224 وتاريخ 92/11/1 هـ وقد أدى صدور هذا النظام إلى إلغاء لجنة تقدير العقارات التي كانت مشكلة آنذاك وقد قضى بإعادة تشكيلها على أسس جديدة بمعرفة إمارة منطقة مكة المكرمة لا أنها لم تشكل بسبب عدم صدور اللوائح المنصوص عليها بالمادة العاشرة من النظام مما نتج عنه تعطيل كثير من المعاملات الخاصة بالمواطنين والتي تحتاج إلى سرعة تقديرها وهي :

1. الأراضي اللازمة للشوارع والحدائق المحيطة بالقصر الملكي الجديد.

---

(1) المادة 186 من نظام الاجراءات الجزائية.

(2) تعميم وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات رقم 5/129 في 1393/4/2 هـ

(3) قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 10 في 1394/1/11هـ. وجاء في حيثيات القرار في تعميم وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات رقم 5/160 في1395/5/2هـ، ما نصه: "نظرا لما واجهته وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات والبلديات عموما وبعض الأمارات من صعوبات تجعل من المتعذر تطبيق أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة فقد أصدر مجلس الوزراء الموقر قراره رقم 10في 1394/1/11هـ القاضي بتمديد صلاحيات لجنة تقدير العقار السابقة لمدة سنة أخرى وتم تعميم ذلك برقم 5/46 في1394/2/13هـ ولنفس الأسباب والمبررات تم الرفع عن الموضوع لمقام السامي من اجل الموافقة على إعادة النظر في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة من قبل لجنة تشكل لهذا الغرض ومن اجل الموافقة على استمرار العمل بمقتضى نصوص مواد نظام الطرق والمباني وفعلا فقد صدر الموافقة السامية الكريمة على تشكيل لجنة لمراجعة النظام ولما كانت الموافقة السامية على تشكيل لجنة لمراجعة النظام إنما تعني استمرار العمل بمقتضى القواعد المرعية في نظام الطرق والمباني فانه يتعين اعتماد ذلك والتقييد بمقتضاه"

2. الشارع التوصل إلى قصر الأمير عبد الله بن تعبد العزيز الجديد.
3. مشروعات البلدية لعام 95/94 هـ والتي لم يتبقى عليها سوى فترة زمنية قصيرة لتقديمها الموعد المحدد ويقترح رئيس البلدية تمديد صلاحيات اللجنة السابقة لمدة عام أخر حتى يمكن تقدير تلك المشروعات وإنجازها مع إشعار وزارتي المالية والعدل في حال الموافقة على ذلك ويرجو سموه اتخاذ قرار بهذا الصدد.

يقرر ما يلي: الموافقة على تمديد صلاحيات لجنة تقدير العقار المذكور لمدة سنة أخرى ولما ذكر حرر.

362- التعويض لمن يملكون صكوكا شرعية تفيد التملك صادرة قبل عام 1390هـ(1)

"الموافقة على اقتراح وزير المواصلات ان يكون التعويض عن الأراضي الخالية والناشئ عن تنفيذ طريق عريجا المزاحمية لمن يملكون صكوكا شرعية تفيد التملك صادرة قبل عام 1390هـ أما الأراضي التي استملكت بعد هذا التاريخ فلا يدفع عنها تعويض اكتفاء بالفائدة التي طرأت عليها بمرور الطريق".

363- أمانات وقيم نزع الملكية(2)

" بالإشارة لبرقيتكم الخطية رقم 8/20 في 1393/1/3 هـ المتضمنة الاستفهام عما إذا كانت أمانات البناء واقيام نزع الملكية ومرتجعات الرواتب والأجور التي لم يطالب بها مستحقوها لمدة ثلاث سنوات فأكثر بالنسبة للحالة الثالثة تعتبر ملكا للخزانة العامة ولا يجوز النظر في الطلبات التي قد يتقدم بها أصحاب الشأن لصرفها. تود هذه الوزارة أن توضح ما يلي:

أولا: أن القرار يعتبر نافذا من تاريخ نشره في 1392/10/25 هـ ولا يطبق بأثر رجعي ولذا فان أي حق قائم الآن قبل الخزانة العامة يجوز لمستحقه المطالبة به حتى لو كان هذه الحق ناشئا قبل ثلاث سنوات وأكثر ظل خلالها مهملا للمطالبة ولا يجوز الامتناع عن صرفه استنادا إلى قرار مجلس الوزراء رقم 968 في 15- 1392/9/16 هـ وذلك لأنه يلزم لسقوط الحق في المطالبة أن يهمل المستحق المطالبة بدون عذر مشروع مدة سنتين أو ثلاث سنوات من تاريخ نشر القرار وإبلاغه للكافة.

ثانيا: كمثال على ذلك إذا كان من الأمانة تعويض عن نزع ملكية مستحق الصرف عام 1385 هـ وأهمل المستحق المطالبة به حتى نشر قرار مجلس الوزراء في الجريدة الرسمية في 1392/10/25 هـ فان هذا الحق يظل قائما لا تسقط المطالبة به إلا في 1395/10/24 هـ.

ثالثا: أن المدة اللازمة لسقوط المطالبة بالحق بالنسبة لتأمينات البناء وتعويضات نزع الملكية هي ثلاث سنوات وفقا للفقرة الثانية من قرار مجلس الوزراء المشار إليه وذلك من تاريخ نشوئ الحق في استرداد التامين بالنسبة للمباني ومن تاريخ الإعلان لأصحاب أقيام نزع الملكية. أما المدة اللازمة لسقوط المطالبة بالحق بالنسبة للرواتب والأجور فإنها ينتان وفقا للفقرة الأولى من القرار".

اراضي للمعارف في جرول:

"لانشاء مدارس جديدة عليها. جاءنا من مديرية المعارف العامة انه قد تم الاتفاق بين مندوبيها ومندوب وزارة المالية على حجز الاراضي الاتية في منطقة جروللمعارف العامة لتنشئ عليها المدارس المطلوبة تأسيسها هناك وهي:

1- قطعة الأرض الواقعة في جنوب ورشة خميس نصار ويحدها غربا الشارع العام الممتد من الثكنة الى الزاهر وطول هذا الضلع من الشمال الى الجنوب 70 مترا يؤخذ منها 10 امتار تكون فاصلا بين الورشة وهذه القطعة، ويحدها شرقا الشارع الفاصل بين هذه القطعة والارض المنسوبة الى بعض الاشخاص وعرضه 6 امتار ويحدها شمالا الشارع الفاصل بين هذه القطعة وورشة خميس نصار وعرضه 10 امتار وطول هذا الظلع منالشرق الى الغرب 25 مترا ويحدها جنوبا الساحة العامة وطول هذا الضلع من الشرق الى الغرب 15 مترا.
2- قطعة الأرض الواقعة شمال ورشة خميس نصار ويحدها غربا الشارع العام الممتد من الثكنة الى الزاهر وطول هذا الضلع من الشمال الى الجنوب 140 مترا ابتداءا من الشارع المزمع فتحه بين الورشة وهذه القطعة وعرضه 15 مترا ويحدها شرقا الشارع الفاصل بين هذه القطعة وسفح الجبل والموصل الى الثكنة وطريق ابي لهب ويحدها شمالا الساحة العامة المتخذة حرما لمحطة البترين وطول الضلع من الشرق الى الغرب 70 مترا ويحدها جنوبا الشارع المزمع فتحه وورشة خميس نصار وهذه القطعة وطول هذا الضلع من الشرق الى الغرب 85 مترا.
3- القطعة الثالثة الواقعة شمال المستشفى التذكاري ويحدها شمالا الشارع الفاصل بين السراى الملكية الحديثة وعرضه 30 سترا وطول هذا من الشرق الى الغرب 26 مترا ويحدها جنوبا المستشفى التذكارى بعد ترك 10 امتار بينهما وطول هذا الظلع من من الشرق الى الغرب 55 مترا ويحدها الشارع العام الموصل الى الزاهر وطول هذا الضلع من الشمال الى الجنوب 220 مترا ويحدها شرقا الشارع الفاصل بين هذه القطعة والارض المخططة بالبتر وعرض هذا الشارع 5 امتار".

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1219 في 10-9-1367هـ. ص2.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 46 في 1399/2/10هـ

(2) خطاب وزير المالية والاقتصاد الوطني التعميمي رقم 1453/12 في 1393/1/26 هـ الموجه لامين مدينة الرياض.

364- عدم جواز إعادة التقدير للعقار الذي سيجري نزع ملكيته للمنفعة العامة[1]

(ان الأمر السامي الآنف الذكر نصه صريح في عدم جواز إعادة التقدير للعقار الذي سيجري نزع ملكيته للمنفعة العامة وتم اعتماد التعويضات المقدرة في الميزانية العامة. ولهذا فانه يقتضي اعتماد ما يلي:-

1. عندما يتقرر بمقتضى المخططات المعتمدة فتح أو توسعة شوارع فعلى البلدية المعنية تقدير قيمة لما سيجري انتزاع ملكيته بمقتضى النصوص الواردة في نظام الطرق والمباني ورفع ذلك لهذه الوكالة ضمن مشروع ميزانية البلدية صاحبة العلاقة في نفس السنة المالية التي يتم فيها التقدير.
2. إذا تم اعتماد المشروع في الميزانية في نفس السنة المالية التي تم فيها التقدير، فانه لا يجوز إطلاقا إعادة التقدير حسبما نص على ذلك الأمر السامي الانف الذكر.
3. إذا لم يتم اعتماد المشروع في الميزانية في نفس السنة المالية التي تم فيها التقدير فعلى البلدية صاحبة العلاقة إعادة التقدير لما سيجري انتزاع ملكيته في السنة المالية القادمة ورفع المشروع لهذه الوكالة ضمن ميزانيتها.

وهكذا تتخذ هذه الطريقة في كل سنة مالية لا يتم فيها اعتماد المشروع.. هذا مع ضرورة التقيد في جميع ذلك بالنصوص الواردة في نظام الطرق والمباني).

365- ضرورة تقدير أقيام المنشآت العائدة للدولة عند الرغبة في نزع ملكيتها لأي مشروع تابع للبلدية[2]

(تقوم البلدية بتقدير أقيام المنشآت العائدة للدولة عندما ترغب في نزع ملكيتها لأي مشروع للبلدية وهذه قاعدة ثابتة في جميع البلديات. لذا اعتمدوا ملاحظة ذلك وقد زودنا جميع البلديات والإدارات التابعة للوكالة بصورة من هذا – للاعتماد).

366- حالة نزع الملكية لصالح توسعة شارع أو فتح شارع[3]

ان مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على الخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية برقم 3/1381/ق وتاريخ 91/3/20هـ. الوارد من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 3/8090/ر وتاريخ 91/4/7هـ المتضمن ان المادة (11) من الأحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة الواردة في نظام الطرق والمباني نصت على انه إذا اقتضت المصلحة توسيع طريق من الطرقات الضيقة فعلى البلدية تقدير المساحة الواجب أخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضا لصاحب الملك. وقضت المادة (12) بان الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة (11) إذا زاد ما اخذ منها عن ذراع واحد فيقدر قيمة ما زاد عن الذراع وتدفع لصاحب الأرض من قبل البلدية فورا. وعندما تقوم البلديات بفتح الشوارع الجديدة وتستقطع من الأرض المنزوعة للاستملاك العام ذراعا معماريا مجانا تواجه باعتراضات من بعض المالكين بحجة ان هذا الاستقطاع المجاني مقصور على حالة توسعة طريق ضيقة قائمة، وان أحكام المادة (12) لا تنطبق على حالة فتح شارع جديد وحيث ان حالة فتح شارع جديد يماثل في المركز النظامي توسعة شارع قديم وانه أكثر منه شيوعا في الوقت الحاضر، كما انه يلقى على عاتق البلديات أعباء تفوق توسعة الشوارع القائمة..

لذا يرجو سموه الموافقة على إصدار قرار يتضمن تفسير الأحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة. الواردة في نظام الطرق والمباني بحيث يشمل اقتطاع الذراع المعماري مجانا في جميع حالات توسعة الطرقات والشوارع القائمة وفتح الشوارع الجديدة أو فتح الطرقات غير النافذة.

وبعد الإطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم 10 وتاريخ 92/1/8هـ المتضمنة انه بدراسة الموضوع من قبل شعبة المستشارين اتخذت فيه مذكرتها رقم 173 وتاريخ 91/5/4هـ انه يتضح من المادتين (11، 12) ان النظام حين قضى بهذا الاستقطاع استند إلى سببين:

1. في الأعم الأغلب ان الأرض الواقعة على طريق ما بعد توسعة ترتفع قيمتها من حيث التأجير أو البيع.

---

(1) تعميم وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات رقم 4/1869 في 1392/5/3هـ.

(2) تعميم وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات رقم 5/108 في 1393/3/18هـ.

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 56 في 1393/1/22هـ.

2. مشاركة المواطن مع الدولة في تحمل أعباء المنفعة العامة.

فاستفادة المالك إذا مفترضة وعدم استفادته ليس إلا احتمالا ضعيف ومن الجدير ذكره انه في عدد من الأقطار في مثل هذه الحالة يقدر التعويض المستحق لصاحب الأرض المنزوع قسم منها للاستملاك العام حسب موقعها الجديد وفي أقطار أخرى يفرض رسم أو ضريبة على الأرض المستفيدة من التوسعة.لكل ذلك تعتقد الشعبة ان العلة في حسم الذراع المجاني والمستندة على السببين المشار إليهما تتوافر في حالة فتح شارع جديد وحيث ان القياس احد طرق تفسير النظام وهو استنباط حكم غير منصوص عليه لجامع العلة بينهما فان الشعبة ترى ان حالة فتح شارع جديد تشابه حالة توسيع طرق ضيقة الواردة في المادة (11) وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في المادة (12) من نظام الطرق والمباني. ومن المستحسن ان يصدر بهذا قرار تفسيري من مجلس الوزراء. لذلك توصي اللجنة بالموافقة على ذلك.

يقرر ما يلي: ان حالة فتح شارع جديد تشابه حالة توسيع طرق ضيقة الواردة في المادة (11) وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في المادة (12) من نظام الطرق والمباني. ولما ذكر حرر.

367- الذراع المعماري الواجب اقتطاعه مجانا من العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة[1]

"إشارة إلى ما نصت عليه المادتان (11 و 12) من نظام الطرق والمباني، وما نص عليه قرار مجلس الوزراء رقم 56 في 1393/01/22هـ المبلغ بالتعميم رقم 05/69/ق في 1393/02/09هـ حول الذراع المعماري الواجب اقتطاعه مجاناً من العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة. وإجابة لاستفسار بعض البلديات عن مدى جواز أو عدم جواز اقتطاع هذا الذراع على ضوء نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/65 تاريخ 1392/11/16هـ. يعتمد ما يلي:

أولاً:

بالنسبة للعقارات التي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة وتمت تقديرات أقيامها واعتمدت مبالغ هذه التقديرات في ظل نظام الطرق والمباني وقبل تاريخ صدور نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. هذه العقارات يسري عليها حسم الذراع المجاني وفقاً للأسس التالية:

1. المقصود بالذراع الواحد المذكور في المادة (12) من نظام الطرق والمباني هو المساحة الحاصلة من ضرب طول جهة العقار المطلة على الشارع المراد توسعته أو فتحه بعمق ذراع معماري.
2. إذا انتزعت ملكية أرض لتوسعة أو فتح أكثر من شارع فيقتطع الذراع على طول كل جهة من العقار المطلة على الشارع وفق التعريف المشار إليه في الفقرة الأولى.
3. إذا نزعت ملكية كامل الأرض لشمول التوسعة أو الفتح في المخطط المعتمد لكامل مساحة الأرض فلا يتم اقتطاع الذراع المجاني. أما إذا لم تشمل التوسعة أو الفتح كامل مساحة الأرض وكان القسم الباقي من الأرض غير قابل للبناء فيقدر العوض لكامل الأرض بعد اقتطاع الذراع المجاني، أما إذا كان القسم الباقي قابلاً للبناء فتقدر قيمة ما سيجري اختزاله بعد حسم الذراع المجاني.
4. إذا كانت الأرض المنزوعة ملكيتها مبنية وبقي جزء منها لم تشمله التوسعة أو الفتح وكان البناء غير المشمول بالتوسعة قابلا للإصلاح فيقتطع الذراع المجاني من الأرض بعد تقدير قيمة ما جرى اختزاله لصالح التخطيط وبعد تقدير تكاليف إصلاح ما بقي من البناء. أما إذا كان القسم الباقي من البناء غير قابل للاستعمال فيقدر العوض اللازم لكامل الأرض المنقطع منها البناء دون اقتطاع الذراع المجاني.
5. إذا اقتضى التخطيط فتح شارع واخترق هذه الشارع أرض ما بحيث قسمها إلى قسمين وكان كل قسم قابلاً للبناء فيجري حسم الذراع المجاني من واجهة كل قسم مطل على الشارع وذلك أن هذا يعتبر بمثابة تقسيم أرض أصلية إلى قطعتي أرض معدتين للبناء أو البيع مر الشارع بينهما ونتج عنه استفادة كل قسم بمفرده (بجهة جديدة) على الشارع المفتوح. ويطبق ذلك فقط في حالة صلاحية كلا القسمين للبناء. أما إذا كان كلا القسمين أو أحدهما غير قابل للبناء فيحسم الذراع المجاني في هذه الحالة لمرة واحدة فقط من الجهة المطلة على الشارع من العقار دون اعتبار للتقسيم.
6. إن انتزاع ملكية أرض من أجل تخصيصها موقفاً للسيارات يعتبر نزع ملكية لمنفعة عامة مثل نزع الملكية لتوسعة شارع يسري عليها ما يسري على التوسعة والفتح في تطبيق حسم الذراع المجاني.

ثانياً:

بالنسبة للعقارات التي سوف يتم نزع ملكيتها وتقدير التعويضات اللازمة لها في ظل نظام نزع ملكية

---

(1) تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم 5/173 في 1393/5/11 هـ.

العقارات للمنفعة العامة. هذه العقارات يقدر قيمة الذراع المعماري وفق الأسس الآنفة الذكر".

368- اعتبار الأثر الايجابي على الأراضي المنزوعة لصالح مشاريع الطرق(1)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 9035 في 1400/4/11هـ ومشفوعه قرار مجلس الوزراء رقم 51 في 1400/3/18هـ الذي وافق عليه جلالة الملك ونص القرار كالآتي: "أن مجلس الوزراء. بعد الإطلاع على الخطاب المرفوع من معالي وزير المواصلات برقم 485 في 1400/3/18هـ الذي يشير فيه إلى أنه سبق أن عرض بخطابه رقم 259 وتاريخ 1400/2/14هـ عن موضوع نزع ملكية الأراضي والعقارات لصالح مشاريع الطرق التي تنفذ سواء داخل المدن أو فيما بينها وقد ضمنه اقتراحين هما:

1. وضع نظام جديد للتعويض عن هذه الأراضي يتضمن مراعاة احتساب قيمة ما سيعود على الجزء المتبقي من العقار من منفعة أو مزايا نتيجة تنفيذ المشروع أو ما يلحقه من نقص وفقاً للقواعد المتبعة في بعض الدول الأخرى.
2. تعميم سريان مفعول قرار مجلس الوزراء رقم 46 وتاريخ 1399/2/10هـ الصادر بشأن طريق عريجا - المزاحمية على كافة الطرق التي تقوم الوزارة بفتحها وإنشائها مستقبلاً وهو القرار الذي ينص على عدم التعويض عن الأراضي التي كانت خالية أو لم يكن بها أثر لأي إحياء عند تخطيط الطريق المطلوب فتحه باعتبار أن الطريق قد تملكها للمنفعة العامة بحيث يقتصر التعويض على الأراضي المملوكة بصكوك شرعية صادرة قبل تاريخ تخطيط الطريق.

وحيث إنه لدى مناقشة ما ورد بالخطاب المشار إليه في جلسة مجلس الوزراء التي عقدت في مساء يوم الاثنين الموافق 1400/3/3هـ وافق على ما تضمنه وقرر تشكيل لجنة لوضع القواعد المنظمة للعمل بها وورد في الاقتراح الأول ونظراً إلى أن عمل اللجنة قد يستغرق وقتاً ليس بالقصير بينما الاقتراح الوارد في الفقرة ثانياً لا يدخل ضمن اختصاص مهمة اللجنة وقد سبق أن وافق عليه المجلس بقراره رقم 46 المشار إليه آنفاً.يرجو الموافقة على سريان مفعوله على الأراضي التي تقتطع لتنفيذ مشاريع الطرق الأخرى. وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 46 في 1399/2/10هـ: يقرر ما يلي:

يسري مفعول قرار مجلس الوزراء رقم 46 في 1399/2/10هـ على الأراضي التي تقتطع لتنفيذ مشاريع الطرق الأخرى". للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم).

369- قواعد نزع الملكية للمرافق العامة(2)

"أولا:

لا يجوز نزع ملكية ارض أو عقار أو منع مالكها من التصرف بها أو استغلالها إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية أو بناء على أمر سام.

ثانيا: (راجع التفسير لاحقا):

تصدر قرارات نزع الملكية أو تخصيص الأراضي للمرافق العامة بتوقيع وزير الشئون البلدية والقروية ويتضمن القرار جميع المعلومات الضرورية عن الأرض أو العقار المتعلقة بمساحة الأرض وموقعها وملكيتها والغرض منها الذي ستخصص من اجله وتزود الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بصور من هذا القرار ولا يتم توثيق الصكوك أو التهميش عليها إلا بموجب هذه القرارات.

ثالثا:

لا يجوز للبلديات تخصيص أو تسليم أراضي مملوكة للغير لغرض استخدامها للمرافق العامة إلا بعد اتخاذ إجراءات نزع ملكيتها طبقا للنظام ولهذه القواعد.

رابعا:

تعاد الأراضي والعقارات المحجوزة أو التي سبق ان منع أصحابها من التصرف بها على غير مقتضى هذه

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 51 في 1400/3/18هـ.

(2) الامر السامي رقم 17151 في 1400/7/12هـ. الموجه اصلا لوزير الشئون البلدية والقروية.

القواعد إلى أصحابها فورا للتصرف بها حسبما يرونه.

خامسا:

تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بإبلاغ هذا الأمر إلى جميع الفروع والبلديات والمجمعات القروية وتقوم وزارة العدل بإبلاغه لجميع المحاكم وكتاب العدل كما تقوم جميع الوزارات والمصالح والإمارات والمؤسسات العامة باعتماده وإبلاغه لجميع فروعها ومراكزها.

سادسا:

يسري نظام تأديب الموظفين على المخطئين الذين يشتركون في اتخاذ إجراءات على غير مقتضى هذا الأمر.

سابعا:

يقوم ديوان المراقبة العامة وهيئة التحقيق والتأديب بإجراء تفتيش شامل لغرض التأكد من وضع هذا الأمر موضع التنفيذ وترفع لنا تقارير دورية عن ذلك".

369- نزع الملكية للمرافق العامة من اختصاص كل وزير فيما يخصه(1)

وبعد: (إلحاقاً لما سبق أن بلغتم به تعميماً برقم 12/99ت في 1400/7/27هـ عطفاً على خطاب المقام السامي الموجه لوزارة الشئون البلدية والقروية برقم 17151 في 1400/7/12هـ و رقم 12/101ت في 1401/6/14هـ عطفاً على خطاب المقام السامي التعميمي الموجه لوزارة الشئون البلدية والقروية رقم 11051 في 1400/7/12هـ بشأن قواعد نزع الملكية. تلقت الوزارة مؤخراً نسخة من تعميم المقام السامي الموجه أصلاً لوزارة الشئون البلدية والقروية برقم 13401 في 1401/6/10هـ وفيما يلي نصه بعد المقدمة:

"إلحاقاً بأمرنا التعميمي الموجه أصله إليكم برقم 17151 وتاريخ 1400/7/12هـ المؤكد عليكم برقم 11051 في 1401/5/13هـ حول قواعد نزع الملكية والذي نصت المادة الثانية منه بأن (تصدر قرارات نزع الملكية أو تخصيص الأراضي للمرافق العامة بتوقيع وزير الشئون البلدية والقروية...الخ). نرغب أن نوضح بأن المقصود بذلك هو ما ينزع في نطاق أعمال وزارة الشئون البلدية والقروية فقط ولا يتعلق بما تقوم به الجهات الحكومية الأخرى باتخاذ إجراءات نزع ملكيته من قبلها طبقاً لنظام نزع الملكية وبقرار من الوزير المختص بناء على ما يعتمد في الميزانية لهذا الغرض. والله يحفظكم".

370- كيفية حساب التعويض في حال اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة(2)

"إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 20878 في 1402/9/7هـ ورقم 26591 في 1403/11/16هـ المشتملة على خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 3/1814 في 1402/7/13هـ المتضمن الإشارة إلى موضوع التعويض عن العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة والذي يتطلب الأمر التعويض عنها وكيفية حساب ذلك التعويض في حالة اختلاف المساحة بين الصك وواقع الطبيعة، وحيث ورد للوزارة خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 5/258 في 1402/1/16هـ المرفق صورته الذي ترى فيه أن يتم التعويض في هذه الحالة بأن يؤخذ بأيهما أقل وبدراسة هذا الموضوع وعلى ضوء ما يرد للوزارة من البلديات بهذا الشأن أوضح المستشار الشرعي أن الأصل في الشرع أن الإنسان مالك لما تحت يده لأن وضع اليد من طرق الإثبات الشرعي كما أن الأصل في ملكه لما في حجته ما لم يوجد له معارض ولم يصدر بدعوى معارضته حكم مراعى في نفس الحجة ويترتب على ذلك عدة احتمالات للتعويض ففي حالة زيادة الصك على واقع الطبيعة يعوض عن الطبيعة فقط لأنه هو ما يقدر على تسلمه وإذا زاد واقع الطبيعة عن الصك فهو مالك ما زاد عن الصك بالإحياء مع عدم وجود معارض ولكون رأي وزارة المالية غير مؤثر على الحكم الشرعي المبين أعلاه وأن مجرد الاحتمال لا يسقط الحقوق وإنما العبرة بوجود المدعي وإقامة الدعوى كذلك فالاحتمال وارد بالزيادة أو النقص في أي صك وقد يكون هذا خطأ حسابياً كما أنه لا يجوز الأخذ بالاحتمال في قضية وتركه في أخرى مماثلة وأن الأصل في الصك هو صحته ولا بديل أقوى من الصك عند اندثار معالم الطبيعة فقد تم الكتابة إلى وزارة المالية بالخطاب رقم 3/1311 في 1402/5/27هـ لإيضاح ذلك ومحاولة وضع قاعدة معينة بالاتفاق معها وقد جاء رد معالي وزير المالية بخطابه رقم 5/2282 في 1402/7/2هـ المرفق والمتضمن الإصرار على الرأي السابق ولما في ذلك من أهمية ولتعلقه بحقوق الآخرين ولورود كثير من هذه الحالات باستمرار للوزارة ولوجوب وضع قاعدة محددة

---

(1) الامر السامي رقم 13401 في 1401/6/10هـ. موجه لوزارة الشئون البلدية والقروية. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/103ت في 1401/6/24هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 38 في 1404/2/10هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 73/12/ت في 1404/4/19هـ.

لحل هذه الإشكالات فإن معاليه يرجو النظر في الموضوع وبعد الإطلاع على خطاب معالي وزير العدل رقم 798/ص/4 في 1403/11/8هـ المرفق به المحضر المتخذ من اللجنة المشكلة بناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ 1403/6/14هـ والمكونة من وكيل وزارة العدل ووكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووكيل وزارة الشئون البلدية والقروية لدراسة الموضوع المتضمن أنه بعد دراسة الموضوع بمرفقاته المذكورة والتي منها خطاب وزارة المالية رقم 5/2282 في 1402/7/2هـ والتأمل فيه من جميع جوانبه وبما لدى وزارة العدل من تعليمات بشأن تعديل المساحة تبين ما يلي: أن وزارة العدل قد عملت دراسة داخلية لما يخص إجراءاتها لدى المحاكم وكتاب العدل بوضع ضوابط لتعديل المساحة وتثبيتها وذلك في الفقرتين الآتيتين والمعمم عنهما بتعميم معالي وزير العدل رقم 3/165/ت في 1403/10/6هـ و نصهما كالأتي:

1. إذا طلب تعديل المساحة بزيادة عما أشتمل عليه صك الاستحكام الصادر من المحكمة أو ما تفرع عنه من إفراغ فلابد من اتخاذ ما تقتضيه المادتان 85، 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما لحقهما من تعليمات حول ذلك وما يقتضيه الوجه الشرعي من قبل المحكمة المختصة قبل التعديل بالزيادة كما يطبق مقتضى هذه الفقرة بالنسبة لصكوك التملك التي لم تشتمل على أطوال المساحة أصلاً.
2. الصكوك الصادرة ابتداء من كتاب العدل أو من قضاة المحاكم التي لا يوجد بها كتاب عدل بناء على إقرار مندوب البلدية أو غيرها من الجهات المختصة استناداً على الأوامر السامية ثم يراد تعديل المساحة بزيادة فيتعين على الموثق الشرعي المختص عدم إجراء التعديل بالزيادة إلا بعد التحقق والإطلاع على نص الأمر السامي الذي يخول للبلدية أو غيرها إجراء هذا التعديل وإذا لم يطلع على الأمر السامي المخول لذلك فلا يسوغ له التعديل لذا فقد أوصت اللجنة بما يلي:

أولاً: هاتان الفقرتان المعمم عنهما أعلاه كفيلتان بمعالجة تعديل المساحة ابتداء ووضع الضوابط لها.

ثانياً: إن طريقة صرف التعويض في حال اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة بالزيادة أو النقص فإنه يؤخذ بأقلهما فيكون التعويض بموجب الأقل منهما مساحة فإن أبدى صاحب الصك ممانعة فعليه إثبات الزيادة لدى الجهة الشرعية المختصة وينسحب عليه حكم أي من الفقرتين المذكورتين آنفاً، وعلى الجهة الحكومية المنزوع لصالحها المشروع أن تكون طرفاً متداخلاً في ذلك، وفي حال إثبات الزيادة حسب الوجه الشرعي والتعليمات يصرف التعويض المستحق لقاء ما نزع منها يقرر ما يلي:

أولاً: إن تعميم وزارة العدل رقم 3/165/ت في 1403/10/6هـ عن الفقرتين (1،2) المشار إليهما أعلاه كفيل بمعالجة تعديل المساحة ابتداء ووضع الضوابط لها.

ثانياً : إن طريقة صرف التعويض في حال اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة بالزيادة أو النقص فإنه يؤخذ بأقلهما فيكون التعويض بموجب الأقل منهما مساحة، فإن أبدى صاحب الصك ممانعة فعليه إثبات الزيادة لدى الجهة الشرعية المختصة وينسحب عليها حكم أي من الفقرتين المذكورتين آنفاً وعلى الجهة الحكومية المنزوع لصالحها المشروع أن تكون طرفاً متداخلاً في ذلك وفي حال إثبات الزيادة حسب الوجه الشرعي والتعليمات يصرف التعويض المستحق لقاء ما نزع منها". نرغب الإحاطة واعتماد موجبه وموجب تعميمنا رقم 3/165/ت في 1403/10/6هـ المشار إليه).

371- آلية تقرير الزوائد التنظيمية جراء تطبيق المخططات أو نزع الملكية[1]

وبعد: (بناء على المخابرة الدائرة بشأن من يتولى أخذ الإقرار بالتعديل وبيع الزوائد التنظيمية الناتجة عن تطبيق المخططات ونزع الملكية وإخراج الصكوك فيها. وورود خطاب رسمي بذلك من جهة الاختصاص تم تشكيل لجنة لدراسة هذا الموضوع فقدم المحضر المتضمن ما يلي:

1. إذا كانت الزوائد ناتجة عن نزع ملكية ورغبت البلدية في بيعها على المجاور أو غيره رأت اللجنة أن يؤخذ إقرار البلدية بواسطة مندوبها ويصدر بذلك صك مستقل فإذا كان المشتري هو المجاور ورغب في ضم الصكين في صك واحد وتوحيدها في ذرعة وحدود واحدة فعليه التقدم بعد ذلك للمحكمة لاتخاذ اللازم.
2. إذا كانت الزوائد ناتجة عن تعديل المخطط فإنه نظراً إلى أن المخطط يحتوي على قطع معلومة الحدود والأطوال والتعديل ينجم عنه أحياناً زيادة في الأطوال وأحياناً نقص منها وهذا يحتاج إلى تصحيح الأصل رأت اللجنة إحالة هذه الطلبات لمصدر الصك أو خلفه لأخذ إقرار مندوب البلدية بالتعديل وبيع الزيادة ومن ثم تصحيح الأطوال بالزيادة أو النقص وتلحق النتيجة بالصك وسجله.

---

[1] (1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/104 في 1410/7/3هـ.

ولموافقتنا على ذلك. نأمل الإطلاع والتمشي بموجبه).

372- طلب التقدير حسب سعر السوق لزوائد المنح أو التخطيط أو التنظيم(1)

بناءً على الفقرة الثانية من البند ثانياً من المادة الثالثة من لائحة التصرف في العقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي رقم 3/ب/38313 وتاريخ 1423/9/24هـ والمعممة برقم 58750 وتاريخ 1423/11/17هـ بشأن تقدير أسعار زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط في الأمانات والبلديات بأن يكون التقدير بسعر السوق وقت البيع، وحيث لوحظ في محاضر لجان التقدير خلو المحاضر من ذكر هذه العبارة ولأهمية ذكرها. نرغب تكليف لجان التقدير في الأمانات والبلديات عند تقدير سعر الزوائد مهما كان نوعها أن تذكر في المحضر الذي تعده أن هذا هو سعر السوق الحالي. للإطلاع وإبلاغه للجهات المرتبطة بكم للتقيد بموجبه.

373- التفويض بالموافقة على بيع زوائد التنظيم(2)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 33078/وت في 1416/7/18هـ ونصه:

"أشير للأمر السامي الكريم رقم 4608 في 1401/3/4هـ القاضي بتفويض صلاحية الموافقة على بيع زوائد التنظيم ـ وفقاً للتعليمات المشار إليها أعلاه ـ لأمناء مدن الرياض، مكة المكرمة، جده، المدينة المنورة، الدمام، ورئيس بلدية الطائف والمدراء العامين للشئون البلدية والقروية بمنطقتي القصيم وعسير ورئيس بلدية الأحساء ورؤساء بلديات المناطق في كل من تبوك، حائل، الباحة، جازان، نجران، الجوف، الحدود الشمالية، ورئيس بلدية حفر الباطن وإحالتها من قبلهم لكاتب العدل للإفراغ". وحيث طلب معاليه الإيعاز للجهات المختصة بقبول إفراغ زوائد التنظيم التي يتم بيعها بموجب الموافقات الصادرة من قبله أو من قبل الأمناء ومدراء العموم ورؤساء البلديات المذكورين وذلك وفقاً لما أشير إليه أعلاه. للإطلاع واعتماد موجبه).

374- زيادة مساحة الأرض بقصد التوسع(3)

مضمونه : رغبة المقام السامي بالتأكيد على عموم المحاكم بأنه ليس لها التقرير لأحد بمساحة من الأرض بقصد التوسع وان ذلك يعود لولي الأمر وللجهات المختصة حسب ما تقتضيه التعليمات.. الخ.

375- التعويض عن الأنقاض المعترضة إقامة المشاريع الحكومية(4)

لقد صدر الأمر السامي رقم 3/و/27952 في 1400/12/4هـ بإقرار القواعد المتعلقة بما يعترض بعض مشاريع الدولة عند تنفيذها من أنقاض أقامها بعض المواطنين على تلك الأراضي مما يترتب عليه مطالبتهم بالتعويض عن تلك الأنقاض عند إزالتها وهذه القواعد تجعل الأنقاض تندرج تحت فئتين:

الفئة الأولى: أنقاض أقيمت على أراض حكومية في غفلة من المراقبين والمختصين وهذه لها صفة الاعتداء على ملك من أملاك الدولة ويجب ان يزال الاعتداء دون ان يعوض أصحابها.

الفئة الثانية: أنقاض أقيمت على أراض رحمانية ولها صفة الإحياء إلا ان أصحابها لم يتمكنوا من الحصول على حجج استحكام لعدم توفر المستندات الكافية.

ولكي يتيسر تطبيق ما تقدم فإننا نرغب إيضاح الأمور التالية.

---

(1) تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم 25179 بتاريخ 1425/4/20هـ

(2) الأمر السامي رقم 4608 في 1401/3/4هـ المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/856 في 1416/10/10هـ.

(3) خطاب المقام السامي رقم 295/مق في 1404/2/4هـ الموجه اصله لسمو وزير الداخلية.

(4) خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني التعميمي رقم 133/5 في 1401/1/8هـ.

1. ان المقصود بالأراضي الحكومية التي يكون البناء أو إقامة المنشآت عليها في حكم الاعتداء، وبالتالي لا يعوض أصحاب الأنقاض عنها هي كل ارض حكومية عليها صك شرعي بتملك الدولة لها أو حددت لمشروعات حكومية أو جرى تخطيطها من قبل البلديات واعدت لان تكون مرفقا حكوميا أو عاما وكذلك ما يجري تخطيطه وفق الأنظمة والتعليمات فأي منشآت تقام على هذه الأراضي أو تتعارض مع التخطيط يعتبر لها صفة الاعتداء وتزال دون ان يعوض أصحاب الأنقاض عنها وهذا يتمشى أيضا مع الأمر السامي رقم 21679 في 1387/11/9هـ ومع ما رأته الهيئة القضائية العليا بقرارها رقم 186 في 1395/4/22هـ.
2. أما الأراضي الرحمانية فهي الأراضي البيضاء البعيدة عن العمران والتي لم يتم تخطيطها أو تخصيصها لمشروع من مشاريع الحكومة ولم يصدر عليها صك بتملك الدولة لها فمثل هذه الأراضي هي التي تدخل في مفهوم الفئة الثانية.
3. على الجهات الحكومية المنفذة للمشاريع تحري الدقة التامة في تطبيق الأمر السامي رقم 3/و/27952 في 1400/12/4هـ فإذا وجدت أنقاض مما ينطوي تحت الفئة الثانية ان تقوم لجان التقدير بحصر أصحاب هذه الأنقاض بموجب بيانات تعد لذلك مع إيضاح نوعية الأنقاض ومسطحاتها ومقايساتها واقيامها وذلك منعا لأي ادعاء يظهر بعد تنفيذ المشروع.

376- إجراءات ما ينتزع لمصلحة الشوارع العامة من العقار العائد للقصار أو الغائبين أو المعتوهين(1)

"الحمد لله وحده وبعد: فقد اطلعت الهيئة العليا على خطاب معالي وزير العدل رقم 36 في 1393/1/8هـ ومشفوعه خطاب فضيلة كاتب عدل حائل رقم 505 وتاريخ 1392/11/14هـ ويتضمن الاستفسار عما ينبغي إجراؤه في إفراغ ما ينتزع لمصلحة الشوارع العامة من العقار العائد للقصار أو الغائبين أو المعتوهين لأن التعليمات الخاصة بكتابة العدل تقضي بعدم إجراء أي بيع أو شراء أو مناقلة أو غير ذلك في حقوق المذكورين حتى يصدر بذلك صك شرعي مكتسب للقطعية وأن في تطبيق هذه التعليمات على ما ينتزع من عقارهم لمصلحة التنظيم تعطيلا للمشروع الذي هو في مرحلة التنفيذ لما تتطلبه الإجراءات من الوقت فيطلب فضيلته سرعة إرشاده إلى ما يجب إتباعه في ذلك ويرغب معالي الوزير في خطابه المشار إليه من الهيئة القضائية دراسة ذلك وإبداء الرأي والتوصل إلى صيغة صالحة تتخذ قاعدة يسار عليها لدى جميع كتاب العدل في المملكة.

وبدراسة الهيئة القضائية لما ذكر وبالرجوع إلى التعليمات الصادرة للمحاكم وجد أنها قد أوجبت عليها أن ترفع الصكوك التي تصدر منها بالإذن للأوصياء والنظار ببيع أو تأجير عقار القصار أو الوقف ونحو ذلك إلى هيئة التمييز لتصديقها ومنعت تلك التعليمات كتاب العدل من تسجيل البيع ونحوه بموجب تلك الصكوك قبل تصديقها والغرض من ذلك إحكام الرقابة على تصرفات النظار والأوصياء ورغبة في التأكيد من أن البيع أو غيره كان لمسوغ شرعي كتعطيل منافع الوقف أو وجود الغبطة فيما يباع به من القيمة أو يستبدل به. ويتضح من هذا أن محل الرقبة على تلك التصرفات لا يوجد إلا إذا أبدى الناظر أو الوصي رغبته من تلقاء نفسه في البيع للمسوغات المشار إليها، أما إذا كان عقار الوقف أو القصار قد انتزع للمصلحة العامة وقدرت قيمته من قبل لجنة خصصت لهذا الغرض فإن محل الرقابة غير موجود لانعدام التصرف الاختياري لا سيما وأنه ليس هناك مجال للتظلمات من قرارات لجنة التقديرات. ولذا فإن الهيئة القضائية ترى أن التعليمات التي توجب على المحاكم رفع صكوك الإذن للنظار والأوصياء إلى هيئات التمييز لتصديقها لا تشمل ما تنتزع ملكيته من عقارات الأوقاف والقصار ونحوها للمصلحة العامة. ولا ترى الهيئة ما يدعو إلى صدور الإذن للنظار والأوصياء بالإفراغ للجهة التي انتزعت ملكية العقار بل يكون الإفراغ مباشرة من النظار والأوصياء أو من شابههم لدى كاتب العدل، وأما القيمة فتودع عن طريق المحكمة الشرعية في مؤسسة النقد أو أحد فورعها أو في أخد البنوك المعتمدة في البلاد التي لا توجد فيها فورع للمؤسسة ولا تسحب إلا بعد وجود البدل والإذن بشرائه من الحاكم الشرعي سواء في ذلك الوصي المختار وغيره وعند إفراغ البدل لدى كاتب العدل من قل المالك للناظر أو الموصى تسحب قيمته بأمر من الحاكم وتسلم للبائع على أن ينوه كاتب العدل عن هذه القاعدة في كل صك إفراغ لما اقتطع للمصلحة العامة من عقار الوقف أو القصار للدولة. والله الموفق وصلى الله على محمد وآله وصحبه وسلم"

377- نزع العقار لمصلحة الشركات(2)

وبعد: (تلقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم 660/1 في 1416/4/16هـ ومشفوعه قرار مجلس

---

(1) قرار الهيئة القضائية العليا برقم 52 في 1393/2/24هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 2/50/ت في 1393/3/19هـ.

(2) قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم 42/314 وتاريخ 1416/4/10هـ المعممنم بوزارة العدل برقم 13/ت/803 في 1416/5/24هـ.

القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم 42/314 وتاريخ 1416/4/10هـ المتضمن في فقرته الأولى ما نصه:

"العقار الذي يُنزع لصالح الشركات لا يعتبر للمصلحة العامة التي يجبر مالكه على الإفراغ بما يقدر له، لا بما رضيه ولذا فإنه إذا كان العقار وقفاً فيجرى بشأنه ما يجرى في بيع الأوقاف الأخرى ولا يباع إلا بعد صدور إذن من المحكمة المختصة يبين فيه تحقق الغبطة والمصلحة في بيع الوقف ويرفع للتمييز لتدقيقه" للإطلاع والعمل بموجبه).

378- تحديد نسبة اقتطاع المرافق والخدمات من مخططات تقسيم الأراضي[1]

وبعد: (تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 285/وت في 1414/1/18هـ ونصه ما يلي: "إشارة لخطابي معاليكم رقم 18/1/681 في 1413/7/19هـ. ورقم 18/1/905 في 1413/1/19هـ بشأن الاستفسار عن آخر التعليمات المعتمدة بشأن النسبة المئوية المقتطعة من المخطط التي لا يعوض المالك عنها كالشوارع والحدائق والساحات العامة ونحوها.. وكذلك النسبة المئوية المقتطعة من المخطط للدوائر الحكومية كالمساجد والمدارس والمستشفيات والنوادي..الخ.

نفيد معاليكم أن قرار مجلس الوزراء رقم 1270في 1392/11/12هـ قضى بأن لا يعوض مالك الأرض عما يخصص لخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم عما يقتطع منها عند التقسيم لصالح الشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة إذا لم يتجاوز ما خصص لها (33%) من كامل مساحة الأرض المقسمة..الخ.
ثم صدر الأمر السامي الكريم رقم 4/ب/16391 في 1399/7/15هـ القاضي بالموافقة على ما تضمنه المحضر المتخذ بين وزيري الشئون البلدية والقروية والحج والأوقاف بشأن رفع النسبة المجانية المشار إليها في قرار مجلس الوزراء المذكور آنفاً إلى (40%) لتشمل المساجد إضافة إلى الخدمات البلدية المذكورة، وأخيراً تلقت هذه الوزارة آخر التعليمات التي صدرت بشأن ما ذكر أعلاه، وهو ما تضمنه الأمر السامي البرقي رقم 4/ب/10387 في 1413/7/10هـ المبني على خطابنا رقم 65/ص/س ز في 1413/4/18هـ القاضي بمعالجة النسبة المئوية المقتطعة من المخطط لصالح المرافق البلدية وفقاً للأنظمة والتعليمات الصادرة بشأنها، ومعالجة ما يستقطع من الأراضي الخاصة لمصلحة المرافق العامة عند التخطيط بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 1270 في 1392/11/12هـ بحيث تتحمل الجهة المستفيدة من التخصيص تعويض المالك ـ عما زاد عن النسبة المجانية المقررة ـ بالسعر الذي تساويه الأرض قبل تقسيمها أما إذا لم يكن هناك اعتماد مالي للمشروع وقت التخطيط فيتم نزع الملكية متى ما توفر الاعتماد المالي ويعوض المالك بالسعر السائد في المنطقة وقت النزع وفقاً لقواعد نظام نزع الملكية". نأمل الإحاطة واعتماد موجبه).

379- توثيق حالة بيع ارض نزع جزء منها لصالح مشروع عام[2]

وبعد: (تلقينا خطاب فضيلة كاتب عدل أبها الأولى رقم 305 في 1401/2/10هـ بشأن الأراضي التي تتعرض للمشاريع الحكومية وينزع الجزء منها ويقوم صاحب الأرض ببيع الباقي من الأرض بعد أن يشرح على ظهر صك الملكية بمقدار المساحة المنزوعة وعندما يتقدم صاحب الأرض ببيع ما تبقى من الأرض تقوم كتابة العدل ببعث صورة الصك والمبايعة إلى البلدية بخطاب رسمي وتطلب إفادتها عن المساحة والحدود للأرض المتبقية وبعد عودة المعاملة التي قد تتأخر كثيراً يجرى ضبط الإقرار بالبيع وينظم به صك جديد ويسلم للمشتري بعد التأشير على الصك السابق.
وما رآه كاتب العدل المذكور من:

الاكتفاء بضبط إقرار البائع ببيعه لباقي الأرض والشرح بموجبه على صك الملكية وتسليمه للمشتري باعتبار صك الملكية مشتمل على مساحة الأرض وحدودها ومؤشر عليه بمقدار المساحة المنزوعة فإذا شرح عليه ببيع باقي الأرض ونقل ذلك إلى سجله فإن في ذلك راحة للمواطنين واختصاراً للعمل ...الخ.
نفيدكم أنه بإحالة ذلك للجهة المختصة بالوزارة لدراسته ظهر لها بأن رأي كاتب العدل وجيه ولا مانع من الأخذ به وبعرض ذلك على معالي الوزير وافق عليه وأمر بتعميمه لذا نرغب الإطلاع واعتماد موجبه).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/114 في 1414/2/16هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/95/ت في 1401/6/9هـ.

تنظيم مشاركة البلديات في لجان لاختيار قطع أراضي لبعض الجهات الحكومية(1)

نظراً لقيام بعض البلديات بالاشتراك في لجان لاختيار قطع أراضي لبعض الجهات الحكومية لإقامة منشآتها عليها وتوقيع محاضر بذلك، وأحياناً يتم تسليم تلك المواقع بدون قرار تخصيص مما يوقع الوزارة في حرج في حالة عدم الموافقة عليها بسبب عدم مناسبتها من حيث الموقع والمساحة.

وحيث أن هذا الإجراء مخالف للأنظمة والتعليمات ومنها التعميم رقم 50628 في 1426/8/9هـ الإلحاقي للتعميم رقم 9475 في 1426/2/10هـ والتعميم رقم 11508 في 1422/2/26هـ ورقم 510/ص ز في 1412/5/14هـ والتعميم 21904 في 1408/7/19هـ والتعميم رقم 10047 في 1386/7/16هـ التي تقضي بعدم اتخاذ أي إجراء حيال طلبات المصالح الحكومية قطع أراضي بما في ذلك الاشتراك مع ممثلين من قبل تلك الجهات أو التخصيص المبدئي للمواقع المقترحة أو غير ذلك مما يتعلق بتلك الطلبات وإشعار الجهة صاحبة الطلب أن عليها أن ترفع طلبها لمرجعها الذي يقوم بدوره بالكتابة لنا بهذا الصدد. لذا اعتمدوا التقيد بالأوامر المشار إليها والرفع لنا بما يردكم مخالفاً لذلك. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،، متعب بن عبد العزيز، وزير الشئون البلدية والقروية.

---

(1) تعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 8800 وتاريخ 1428/2/8هـ

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار(1)

بعون الله تعالى: نحن فهد بن عبد العزيز آل سعود، ملك المملكة العربية السعودية. بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/90) وتاريخ 1412/8/27هـ. وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/13) وتاريخ 1414/3/3هـ. وبناءً على المادتين (السابعة عشرة) و (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/91) وتاريخ 1412/8/27هـ. وبعد الاطلاع على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/65) وتاريخ 1392/11/16هـ. وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (54/58) وتاريخ 1421/11/17هـ. وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (31) وتاريخ 1424/2/5هـ. رسمنا بما هو آت:

أولا: الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار) بالصيغة المرافقة لهذا.

ثانيا: تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام – المتعلقة بالتقدير، وإعادة التقدير، وتشكيل اللجان اللازمة لذلك، وصرف التعويض، والتظلم من قرارات اللجان والأجهزة الإدارية الصادرة بشأنها – على حالات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة السابقة لنفاذه التي وردت أو ترد بها شكاوى بعدم إتباع الإجراءات النظامية بشأنها، مؤيدة بأحكام قضائية بذلك، مع مراعاة الفوارق بالنسبة إلى احتساب بداية المواعيد التي اشتملت عليها الأحكام النظامية المذكورة.

ثالثا: دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى، تطبق أحكام هذا النظام على العقارات التي تحتاج إليها الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها، كالكهرباء وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها، وذلك بالقدر الذي يتفق وطبيعة عمل هذه الشركات، على أن يصدر قرار نزع الملكية – وفقا لهذا النظام – من الوزير المشرف على المرفق العام، وأن تدفع الشركة التي تدير المرفق التعويضات المترتبة على ذلك، وأن تضمن لوائح هذا النظام تفاصيل ما يلزم لتنفيذ ذلك.

رابعا: تسري أحكام (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/65) وتاريخ 1392/11/16هـ، على الحالات القائمة المتعلقة بأراضي المشروعات التي أنشأتها ونفذتها المؤسسة العامة للكهرباء وسلمتها للشركة السعودية للكهرباء، وذلك إلى حين البت فيها وفقا للنظام المذكور، على أن يصدر قرار النزع من وزير الصناعة والكهرباء، وأن تدفع الشركة التعويضات المرتبة على ذلك.

خامسا: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ مرسومنا هذا. التوقيع فهد بن عبد العزيز.

1- نزع الملكية للمنفعة العامة

المادة الأولى:

يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

النظام الاساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ.

المادة الثامنة عشرة:
تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من احد ملكه الا للمصلحة العامة على ان يعوض المالك تعويضا عادلا.

المادة الثانية:

لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد اقتطاعه أو اقتطاع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء ولم يتم إحياؤه وقت تخطيط المشروع وفقاً لشروط الإحياء المقررة، على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار.

المادة الثالثة:

يستحق التعويض عما يتم اقتطاعه لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو لصالح التخطيط وفقاً لما يأتي:

أولاً: بالنسبة لما هو واقع داخل حدود حماية التنمية:

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/15 وتاريخ1424/3/11هـ. والمبلغ بتعميم سمو رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 8/12662/ب في 1424/3/17هـ.

أ – الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقتطع مجاناً منها يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك.

ب – الأراضي التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز الاقتطاع السابق واللاحق النسبة النظامية، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع السابق واللاحق عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

ج – الأراضي التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها إذا لم يتجاوز المقتطع النسبة النظامية وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

د – إذا طلب مالك الأرض تقسيمها وتخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك، ما لم يتجاوز الاقتطاع السابق إن وجد واللاحق النسبة النظامية لكامل المساحة، إلا إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

هـ- إذا طلب مالك القطعة المفرزة من أرض سبق تخطيطها تقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعوض عن ذلك.

و – أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحتها يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. وفي حالة طلب مالكها تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، كما لا يعوض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

ثانياً: بالنسبة لما هو واقع خارج حدود حماية التنمية:

أ – الأراضي التي لا تزيد مساحتها على عشرة آلاف متر مربع، والمباني، والمزارع – بغض النظر عن مساحتها – يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية. ما لم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

ب – الأراضي التي تزيد مساحاتها على عشرة آلاف مربع، لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبته 12%من مساحاتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر. ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك. وفي حالة تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات(ب، د، هـ) من البند أولاً.

ثالثاً: بالنسبة للمدن والقرى والهجر التي لا يوجد فيها حد حماية تنمية: تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات حول ما يتم بشأنها من حيث التخطيط والبناء فيها، وهذه التعليمات تحدد حد حماية التنمية بالنسبة لها بحيث يبنى عليه في التفرقه المذكورة أنفا.

المادة الرابعة:

مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المواصلات حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك.

المادة الخامسة:

1. يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتابات العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك. ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد عن خمسة عشرة يوماً.
2. ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صفحتين من الصحف اليومية

من نظام الاستثمار الاجنبي.الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/1 و تاريخ 1421/1/5 هـ

المادة الحادية عشرة :

لا تجوز مصادرة الاستثمارات التابعة للمستثمر الأجنبي كلاً أو جزءاً إلا بحكم قضائي كما لا يجوز نزع ملكيتها كلاً أو جزءاً إلا للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل وفقاً للأنظمة.

التي توزع في المنطقة. كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع، وفي مقر المشروع، والمحكمة، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

المادة السادسة:

1. لا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.
2. يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.
3. تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقوم وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك ومستندات، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم. فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطاء إذا ثبت، كما تثبت الاعتراضات أن وجدت. وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

المادة السابعة:

تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي:

أولا: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، تسميهم جهاتهم. وهم:

1. مندوب من الجهة صاحبة المشروع.
2. مندوب من وزارة العدل.
3. مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
4. مندوب من وزارة الداخلية.
5. مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة، وألا تقل مرتبة مندوب الجهة الحكومية عن السادسة. كما يشترط في مندوب وزارة العدل – بالإضافة إلى ذلك – توفر المؤهل المقرر للتعيين في السلك القضائي. ولا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة من كان له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على العقار أو وصياً أو قيماً عليه.

المادة الثامنة:

على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع.

المادة التاسعة:

يجوز للجنة التقدير أن تطلب من الجهات المختصة مساعدتها بمن تراه من الخبراء والموظفين.

يجب على اللجنة دخول العقارات في سبيل تنفيذ مهامها بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وعلى هؤلاء تمكين اللجنة من القيام بالأعمال التي يتطلبها إنجاز مهامها.

تنعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها. ويجوز لهذه الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير، ويتم ذلك بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة. وتكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها بالأغلبية، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

المادة العاشرة:

تقوم لجنة التقدير بما يأتي:

1. الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر اللجنة المشار إليها في المادة السادسة.
2. تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً. وبناء، وأشجاراً، ومزروعات. وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية:

أ – يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته.

ب – يكون تقدير التعويض على الأشجار على أساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها.

ج – يكون تقدير التعويض عن المزروعات والثمار إذا لم يكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار وفق ما تراه لجنة التقدير.

د – يكون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة – بعد مضي سنتين من تاريخ تخصيصها، وفقاً لأحكام هذا النظام.

3. تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده.

المادة الحادية عشرة.

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:

1. تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.
2. تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.
3. تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء. ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.

المادة الثانية عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك

بذلك.

المادة الرابعة عشرة:

إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار وحسب وضعه على الطبيعة، فيجرى التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير.

المادة الخامسة عشرة:

إذا اعترض تنفيذ مشروع للمنفعة العامة ملكيات لم يتحدد مالكها قبل البدء في تنفيذ المشروع، أو ظهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك، وجب تحديد هذه الملكيات مساحياً العلامات الظاهرة أو التي تظهر أثناء التنفيذ، وتدوين ما عليها والمساحات المقتطعة منها وتقديرها، وحفظ تلك المعلومات لدى الجهة التي يتبعها المشروع للاستفادة منها لدى أي مطالبة في المستقبل.

المادة السادسة عشرة:

تبلغ الجهة صاحبة المشروع أصحاب الحقوق على العقارات المقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية، فإن تعذر إبلاغهم بذلك فيتم النشر وفقاً لما جاء في البند الثاني من المادة الخامسة ويكون ذلك بمثابة التبليغ.

المادة السابعة عشرة:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة.

يجوز في الحالات الاستثنائية طلب إخلاء العقار قبل انتهاء الإجراءات ودفع التعويض، ويتم ذلك بقرار من الوزير المختص.

في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه.

المادة التاسعة عشرة:

إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام فيحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع.

2- وضع اليد المؤقت على العقار

المادة العشرون:

يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجرة المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام. وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها، أو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه.

لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقاً لهذا النظام.

لا تجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عنها.

المادة الحادية والعشرون:

تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات، ويصدر قرار وضع اليد من الجهة المختصة بنزع الملكية، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله.

المادة الثانية والعشرون:

إذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار.

المادة الثالثة والعشرون:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك.

3- أحكام ختامية

المادة الرابعة والعشرون:

يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.

المادة الخامسة والعشرون:

مع مراعاة حالات نزع الملكية التي تضمنتها الأنظمة الأخرى، يلغي هذا النظام نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/65 والتاريخ 1392/11/16هـ، وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض عنها الواردة في نظام الطرق والمباني الصادر في 1360/6/1هـ، والأحكام المقررة لاقتطاع الذراع المعماري، كما يلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة السادسة والعشرون:

يقترح وزير الشؤون البلدية والقروية ما يلزم لتنفيذ هذا النظام من لوائح، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء.

المادة السابعة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مئة وثمانين يوماً من تاريخ نشره.

إقامة الطرق وأنواعها واحرامها واختصاصاتها

380- لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات(1)

أولاً:

يسمح للشركات والأهالي أفراداً أو جماعات أو مؤسسات بفتح الطرق على حسابهم وفق الشروط الواردة في هذه اللائحة.

ثانياً :

في حالة رغبة أي فرد أو جماعة أو مؤسسة أهلية أو شركة في فتح طريق ترابي أو مسفلت أو توسعته على نفقتهم الخاصة – سواء كان الطريق يخدم مصلحة خاصة أو عامة – فإنه يجب الحصول على إذن سابق من الجهة المختصة، على النحو الآتي:

1. يقدم صاحب أو (أصحاب) الطلب مخططاً موضحاً فيه مسار الطريق المطلوب فتحه، وطوله من بدايته حتى نهايته، ونوعه (ترابي أم مسفلت) مع توضيح أقرب خط عام له. فإذا كان الطريق المطلوب فتحه يقع ضمن مسؤولية وزارة الشئون البلدية والقروية – فيقدم الطلب إلى الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي في المنطقة؛ لدراسة مدى ملاءمته للشوارع وشبكات الطرق المعتمدة في المخططات الهيكلية للمدن والقرى. وإذا كان الطريق يخدم مناطق زراعية فيقدم الطلب إلى وزارة الزراعة والمياه أو أحد فروعها. أما ما عدا ذلك من الطرق فيقدم الطلب إلى وزارة المواصلات أو أحد فروعها.
2. يدرس الطلب المقدم ميدانياً من الجهة المعنية ذات الشأن، ثم يحال إلى المحافظة المختصة لأخذ إقرار رسمي من صاحب أو(أصحاب) الطلب بأن الطريق المطلوب إنشاؤه لا يضر بالغير، وأنه لا يمر بأرض عليها نزاعات أو مملوكة للغير. وعلى المحافظة المختصة مسؤولية التأكد من صحة المعلومات الواردة في الإقرار، وذلك وفق النموذج المعد لذلك. وإذا ثبت خلاف ذلك فإن صاحب أو (أصحاب) الطلب يتحمل المسؤولية كاملة أمام الآخرين ودون مطالبة الدولة بأي تعويض.
3. إذا استكمل صاحب أو(أصحاب) الطلب ما ورد في الفقرتين (1، 2) أعلاه يقدم الإقرار المذكور إلى وزارة المواصلات أو وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة الزراعة والمياه – كل فيما يخصه – مع ما يأتي:
    1. نسخة من مخطط تصميم الطريق ومواصفاته التنفيذية من مكتب هندسي مرخص له بالنسبة للطرق المسفلتة فقط.
    2. بيان بالخبرات السابقة للمقاول الذي سيقوم بتنفيذ الطريق بالنسبة للطرق المسفلتة فقط.
    3. إقرار من مقدم الطلب على نموذج تعده الجهة الحكومية التي يقدم إليها الطلب – بعدم مطالبته الدولة مستقبلاً بأي مصاريف أو نفقات أو تعويضات تترتب على فتح الطريق أو عدم إكماله.
4. تصدر الوزارة المختصة الموافقة النهائية على المشروع، وتصرح لصاحب الطلب بالبدء في التنفيذ، وتتولى الإشراف عليه، ومتابعة سير العمل في تنفيذه، وتسلمه من المقاول.

ثالثاً:

بعد إنجاز الطريق وفقاً للمواصفات والشروط التي صدر بموجبها الإذن النهائي، - وسواء كان الطريق مسفلتاً أم ترابياً - تقوم الوزارة المختصة بتسلمه وضمه إلى برامج صيانة الطرق لديها ويصبح من مسؤوليتها، ويعامل كغيره من الطرق التي تدخل في نطاق اختصاصها.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 189 في 1422/6/29هـ ، بناءا على قرار مجلس الشورى رقم 17/17 في 1421/6/19هـ.

رابعاً:

في حالة عجز مقدم الطلب عن إكمال تنفيذ الطريق، فإن الوزارة المختصة غير ملزمة بإكماله إلا وفق أولويته وفي حدود البرامج التي تنظم تنفيذ الطرق ووجود الاعتمادات المالية لذلك.

خامساً:

بعد تسلّم الطريق مسفلتاً ومكتملاً، حسب المواصفات و التصاميم المعتمدة، يمنح الممول شهادة تقدير، ويجوز أن يسمى الطريق باسمه.

سادساً:

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشرها.

381- محارم الطرق الوطنية داخل المدن وخارجها(1)

أولا:

يقصد بحرم الطريق العرض الكامل للطريق الإسفلتي ذاته وكتفيه وجانبيه.

ثانيا :

في الطرق الرئيسية:

1. يحدد عرض حرم الطريق في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى بستين مترا نقاس ثلاثين مترا من محور الطريق الإسفلتي إلى نهاية كل جاني من جانبيه بما في ذلك كتف الطريق في الأراضي غير المملوكة لأحد وبأربعين مترا في الأراضي المملوكة لإفراد أي عشرين مترا من محور الطريق الإسفلتي إلى نهاية كل جانب من جانبيه بما في ذلك كتف الطريق هذا بالنسبة للطرق ذات الاتجاه الواحد أما الطرق المزدوجة ذات الاتجاهين فيحدد فيها عرض حرم الطريق بأربعة وثمانين مترا في الأراضي غير المملوكة لأحد وأربعة وستين مترا في الأراضي المملوكة وهذه المساحة شاملة للطريق المسفلت والأكتاف والجوانب والجزيرة التي تتوسط الاتجاهين عادة.
2. يحدد عرض حرم الطريق في المناطق الواقعة داخل المدن والقرى طبقا للمخطط المعتمد من قبل تخطيط المدن فان لم يوجد مخطط معتمد يوضح عرض حرم الطريق فيعرض الأمر على تخطيط المدن لتحديد العرض المذكور.

ثالثا:

في الطرق الفرعية – الوصلات للقرى:-

1. يحدد عرض حرم الطريق في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى غير المملوكة لأحد بأربعين مترا أي عشرين مترا من محور الطريق الإسفلتي إلى نهاية كل جانب من جانبيه بما في ذلك كتف الطريق الترابي .
2. يقتصر في تحديد حرم الطريق في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى والمملوكة لإفراد على القدر الضروري للطريق على ألا يتجاوز ما يقتطع لكامل الطريق بجانبيه في هذه الحال ثلاثين مترا .

رابعا:

إذا اقتضت الضرورة تجاوز الحدود المشار إليها في (ثانيا وثالثا) فيرفع الأمر لمجلس الوزراء ليقرر ما يراه.

خامسا:

لا يجري تحديد حرم أي طريق بموجب ما ذكره أعلاه إلا حسبما يقتضيه تنفيذه فعلا وفقا للرسومات والمخططات التي تكون قد أعدت لهذا الغرض وعلى أساس اعتماد المبالغ اللازمة لذلك .

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 367 في 1394/3/11 هـ.

سادسا:

في جميع أحوال المطالبة بالتعويضات عن العقارات المنزوع ملكيتها لصالح الطريق يجب أن تثبت ملكية أصحابها بصكوك شرعية مستكملة الإجراءات الشرعية والنظامية.

سابعا:

تصدر قرارات تحديد مسار الطرق في المناطق الواقعة خارج المدن والقرى من وزير المواصلات وفي المناطق الواقعة داخلها من وزير الداخلية وفي جميع الحالات تنشر قرارات تحديد مسار الطرق في جريدة أم القرى وغيرها من الصحف المحلية.

ثامنا:

اعتبارا من تاريخ نشر قرار تحيد مسار الطريق في الصحف لا يجوز للملاك إقامة أبنية جديدة أو إجراء تحسينات أو إضافات على الأبنية القائمة أو حفر آبار أو زرع نباتات أو أشجار في الأراضي الداخلية في حرم الطريق ولا تدخل قيمة هذه الأبنية الجديدة أو التحسينات أو الإضافات أو الآبار أو النباتات والأشجار - إن وجدت - في تقدير التعويض المستحق مقابل الإستملاك.

تاسعا:

لا يسري هذا القرار على الطرق التي أنشئت وتم تنفيذها قبل صدوره على انه إذا دعت الضرورة إلى تطبيقه على أي من هذه الطرق فان على وزارة المواصلات أن تستصدر موافقة مجلس الوزراء المسبقة على ذلك.

عاشرا:

يعمل بنظام نزع الملكية للمنفعة العامة في كل ما لم يرد به نص فيما تقدم.

382- تنظيم الطرق الزراعية والحقوق المترتبة عليها[1]

1. على وزارة المواصلات التعاون مع الأهالي في إنشاء الطرق الزراعية لمساعدة المزارعين في الوصول إلى مزارعهم وتيسير تسويق محصولاتهم في الأسواق.
2. تقوم وزارة المواصلات بتحديد مسار الطريق وتخطيطه بحيث يشغل اقل حيز ممكن في عرضه بما يكفي لمرور المركبات الآلية كالسيارات والآليات الزراعية العادية ويراعي بقدر الامكان تجنب الأراضي الخضراء أو المغروسة أو المنشآت الزراعية.
3. يتم إنشاء الطريق بعد الاتفاق مع ملاك الأراضي - التي سيمر الطريق بأراضيهم – على حق الغير بالمرور في الجزء المقتطع من تلك الأراضي لصالح الطريق ولا يجوز لأي مالك أن يطالب الدولة بالتعويض في أي وقت لأي سبب ومقابل أية أضرار يدعي أنها لحقته من جراء فتح الطريق وذلك طوال المدة التي يكون فيها الطريق معتمدا من قبل وزارة المواصلات.
4. تضع وزارة المواصلات المواصفات اللازمة لإنشاء هذه الطرق.

383- تعليمات الطرق البينية للأراضي الزراعية[2]

بناءا على ما لاحظه مجلس الوزراء حول من يتملكون أراضي زراعية واسعة تتصل حدود أراضيهم بعضها ببعض الأمر الذي يحول دون تمكين المواطنين من العبور مع مواشيهم ووسائل نقلهم من جهة إلى أخرى الا بعد قطع مسافات طويلة مع ما في ذلك من مشقة وعناء. يقرر المجلس ما يلي:

1. يجب أن لا تتصل حدود تلك الأراضي بعضها ببعض بل يجب أن يرتد كل جار عن جاره بحيث يترك مجالا للعبور بينهما لا تقل مسافة عرضه عن خمسين مترا.
2. يجب أن يتم إنفاذ ذلك من قبل الملاك والمزارعين في مدة أقصاها ثلاثة اشهر. فان لم يقوموا بانفاذ

---

[1] (1) قرار مجلس الوزراء رقم 433 في 1398/5/24هـ.

[2] (2) قرار مجلس الوزراء رقم 204 في 1404/9/12هـ.

ذلك فتعمل الجهات المختصة على انفاذه مع تغريمهم كامل النفقات.

3. على صاحب السمو الملكي وزير الداخلية الإشراف على إنفاذ هذا القرار وعلى الجهات ذات العلاقة مراعاة ذلك فيما يتم تملكه مستقبلا.

384- إلغاء تعليمات الطرق البينية للأراضي الزراعية (1)

بالإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 153 في 1408/6/17هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 433 في 1398/5/24هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 204 في 1404/9/12هـ يقرر ما يلي:

1. تبقى المزارع القائمة قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور على وضعها حسب ما تم التعارف عليه بين أصحابها لأنها غالبا ما تكون لها طرقها المنتظمة وفي حالة ظهور مشكلة بهذا الخصوص تعالج كل حالة على حدة حسب ظروفها وملابستها.
2. تنفذ طرق المزارع إلى وزعت بناءا على نظام توزيع الأراضي البور بموجب المخططات المعتمدة لها من قبل وزارة الزراعة والمياه.
3. إلزام الشركات الزراعية المساهمة الممنوحة لها أراض زراعية بفتح طرق عامة عبر أراضيها حسب الحاجة، وتحدد وزارة الزراعة والمياه مواقع تلك الطرق حسب الحاجة على إلا يقل عرض الطريق عن خمسين مترا وان لا تقل المسافة بين كل طريق وآخر عن 3 كلم.
4. الاقطاعات المعطاة من ولي الأمر لأشخاص يتبع بشأنها ما يلي:

   أ - ما قامت وزارة الزراعة والمياه بتخطيطه تنفذ طرقه حسب المخططات المعدة لذلك.

   ب - الأراضي التي لم يراجع أصحابها وزارة الزراعة والمياه لتخطيطها فعليهم مراجعة الوزارة لتخطيط أراضيهم.
5. المزارع غير ما سبق ذكره التي ليس لها مستندات شرعية فتخطط عند إخراج مستندات لها ويتم شق طرق داخلها أن كان ذلك ممكنا من ناحية مساحتها وكان لذلك حاجة.
6. يتم تنفيذ الطرق عبر المزارع الكبيرة بدون مقابل أما المزارع الأخرى فيطبق بشأنها قرار مجلس الوزراء رقم 433 وتاريخ 1398/5/24هـ والأمر السامي رقم 148/4/م وتاريخ 1404/1/27هـ.
7. تشكيل لجنة من سمو وزير الداخلية ومعالي وزير الزراعة والمياه لوضع الضوابط اللازمة لتنفيذ هذه القواعد.
8. يتولى سمو وزير الداخلية الإشراف على تنفيذ هذه القواعد وتشكيل لجان في كل منطقة تشارك فيها وزارة الزراعة والمياه وأمارة كل منطقة.
9. يحل هذا القرار محل قرار مجلس الوزراء رقم 204 وتاريخ 1404/9/12هـ.

385- إعادة النظر في تحديد أحرام الطريق(2)

أولا: تكون الطرق واحرامها في المملكة على النحو الآتي:

1- في الأراضي غير المملوكة:

   أ- يحدد الطريق وحرمه (أيا كان نوعه سريعا أو رئيسا أو فرعيا) بعرض ثلاثمائة متر.

   ب- في حالة ثبوت تملك أي مواطن لهذا العرض أو جزء منه قبل تخطيط الطريق فيكون الطريق وحرمه في حدود ما لم تثبت ملكيته للغير. على ألا يقل الحرم عن الحد المقرر امتلاكه في الأراضي المملوكة خارج المدن والمحافظات والمراكز وفق ما يرد في الفقرة (2).

2- في الأراضي المملوكة خارج المدن والمحافظات والمراكز:

   أ- الطرق السريعة: يكون عرض الطريق وحرمه مائة متر.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 153 في 1408/6/17هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 27 وتاريخ 1422/1/22هـ.

ب- الطرق المزدوجة: يكون عرض الطريق وحرمه ستين مترا.

ت- الطرق الرئيسة المفردة: يكون عرض الطريق وحرمه أربعين مترا.

ث- الطرق الفرعية غير الزراعية: يكون الطريق وحرمه بالقدر الضروري للطريق على ألا يتجاوز ما يقتطع للطريق وجانبيه ثلاثين مترا.

3- في الأراضي الواقعة ضمن المخططات الهيكلية للمدن والمحافظات والمراكز:

يكون عرض الطريق وحرمة لجميع أنواع الطرق طبقا للمخطط المعتمد من وزارة الشئون البلدية والقروية، وإذا لم يوجد مخطط معتمد يوضح عرض الطريق وحرمه فيعرض الأمر على وزارة الشئون البلدية والقروية لتحديد العرض اللازم للطريق وحرمه.

ثانيا: يسري هذا الترتيب على جميع الطرق التي تنفذ بعد صدور هذا القرار.

386- تحديد أحرام الطرق من اختصاص وزارة المواصلات(1)

"صاحب السماحة رئيس القضاة: رفع إلينا معالي وزير المواصلات خطابه رقم 1718 في 1389/8/16هـ المتضمن أنه سبق أن شكلت لجنة من مندوبين عن وزارة المواصلات ووزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الداخلية وذلك للقيام بحصر وتقدير قيمة الممتلكات اللازم استملاكها لصالح الطريق الممتد من خميس مشيط إلى نجران مارا بظهران الجنوب وأن اللجنة قد قامت بالمطلوب وقدمت محضرا يوضح أسماء أصحاب الممتلكات ومقدار ما سيؤخذ منها لصالح الطريق المذكور وقد أشير في خطاب وزارة المواصلات إلا أن الوزارة لاحظت في الفترة الأخيرة قيام المحاكم الشرعية الموجودة في القرى التي يمر بها الطريق المذكور بإصدار صكوك شرعية بتملك الأهالي للأراضي المشار إليها دون الرجوع إلى وزارة المواصلات لبيان حدود منطقة حرم الطريق ونتج عن ذلك قيام من صدرت لهم الصكوك بمطالبة وزارة المواصلات بدفع تعويضات لهم عن أملاكهم التي اقتطعها الطريق بموجب هذه الصكوك مما يسبب مشاكل عديدة نظرا لكثرة الاعتراضات التي تقدم من الأهالي حول التعويضات. وطلب الوزارة المومى إليها إشعار المحاكم الشرعية في جميع أنحاء المملكة بعدم إخراج صكوك التملك للأراضي التي تمر بها الطريق إلا بعد الرجوع إليها أو إلى إدارتها لإيضاح حدود منطقة حرم الطريق ولوجاهة هذا الطلب ترغب إليكم في التعميم على المحاكم بذلك فأكملوا ما يلزم".

387- القواعد والتعليمات المتبعة لصرف التعويضات عن الاملاك المقتطعة لمشاريع الطرق(2)

ان القواعد والتعليمات المتبعة لصرف التعويضات عن الأملاك المقتطعة لصالح مشاريع الطرق العامة توجب على أصحاب الأراضي التي اقتطعت تقديم عدد من المستندات التي لا يمكن الصرف بدونها وأهمها تقديم صكوك ملكية الأراضي والعقارات المقتطعة مستوفية للاجراءات المطلوبة التي من بينها:

1. ضرورة ان يشار بالصك الى ما يدل على تنفيذ أحكام المادتين 85 و 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية.
2. تنفيذ ما جاء بخطاب المقام السامي لسماحة رئيس القضاة برقم 13494 في 1389/9/4هـ على طلب وزارة المواصلات اشعار المحاكم في المملكة بعدم اخراج صكوك التملك للأراضي التي تمر بها الطرق الا بعد الرجوع اليها او الى ادارتها لايضاح حدود منطقة حرم الطريق. والذي عمم بموجبه على المحاكم برقم 135 في 1389/11/17هـ والمؤكد ايضا بالتعميم رقم 3/32/ت في 1391/2/3هـ بالكتابة لوزارة المواصلات قبل اخراج الصكوك لإيضاح حرم الطريق.
3. وجوب اشتمال الصك على مساحة الملك مع تحديد اطواله بالامتار طبقا لما عمم على المحاكم برقم 3/96/ك في 1389/11/3هـ والذي يوجب بيان الارض بالمتر لما فيه من الدقة ومنع الالتباس ونظرا لما لاحظته وزارة المواصلات من ان بعض الصكوك المقدمة اليها قد صدرت دون مراعاة الاجراءات المتقدمة وان عدم استكمالها للاجراءات والبيانات المشار اليها والتي

---

(1) خطاب رئيس الوزراء رقم 17494 في 1389/9/4هـ الموجه لسماحة رئيس القضاه.

(2) خطاب وزير المواصلات رقم 414/1 في 1400/3/8هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 11/52/ت في 1400/4/28هـ.

تقضي الانظمة والتعليمات بوجوب مراعاتها مما يؤدي الى تأخير صرف استحقاقات المواطنين من التعويضات عن الأراضي المقتطعة من املاكهم مما يضر بهم ويعطل مصالحهم. لذا نؤكد على فضيلتكم مجددا بضرورة التقيد والتمشي بموجبها وعدم اغفال شيء من التعليمات وملاحظة ذلك مستقبلا.

388- بيان مقدار أحرام الطرق حسب مواقعها [1]

وبعد: (تلقينا خطاب سعادة وكيل وزارة المواصلات رقم 14334 في 1391/12/3هـ وفيما يلي نصه: "سعادة وكيل وزارة العدل بعد التحية: سيمر طريق الطائف جيزان الذي تقوم بإنشائه هذه الوزارة بأملاك مملوكة للغير وقد تم حصر البعض منها والبعض الآخر جاري حصره حاليا وطلب معالي وزير الموصلات بخطابه الموجه لصاحب السمو الملكي نائب وزير الداخلية برقم 2844 في 1391/11/19هـ المعطى لكم صورة منه في حينه التعميم على الإمارات ومشايخ القبائل الواقعة على الطريق المذكور بإبلاغ الأهالي الذين سيمر بأملاكهم الطريق بضرورة الحصول على صكوك شرعية مستوفية لأحكام المادة 85 من تنظيم الاعمال الإدارية بالدوائر الشرعية والتعليمات الصادرة بذلك على أن يوضح في هذه الصكوك طرقة وتاريخ التملك وأطوال الملك من جهاته الأربع ليسهل ذلك على اللجنة التي ستشكل فيما بعد للقيام بالتقدير. وحيث أن الطريق المذكور وحرمه كالتالي:

1. الأراضي الحكومية ستون مترا أي ثلاثون مترا من كل جانب من منتصف الطريق.
2. في الأراضي المملوكة للغير أربعون مترا أي عشرون مترا من كل جانب من منتصف الطريق.
3. في المناطق الواقعة داخل المدن والقرى طبقا للتخطيط الموضوع من قبل البلدية المختصة فإن لم توجب بلدية أو لم يوجد تخطيط فيحدد حرم الطريق بثلاثين مترا أي خمسة عشر مترا من كل جانب.

وهذه الوزارة تعارض في تملك المساحة للطريق وحرمه حسبما هو موضح بعاليه إذا كان التملك قد تم بعد تخطيط الطريق الذي بدأ ما بين عامي 1382- 1383هـ وإذا كان الملك المطالب بالتعويض عنه غير محيا إحياء شرعيا وخاصة الجزء اللازم للطريق أو حرمه بعد ذلك العام. فنرجو إبلاغ المحاكم الواقعة في المدن والقرى التي سيمر بها الطريق المذكور بذلك".

نأمل الإحاطة والاعتماد وإذا حصل معارضة من وزارة المواصلات بتملك أحد المواطنين بشئ مما هو مشار إليه أعلاه فعليكم النظر في ذلك والحكم بالوجه الشرعي ثم رفع الحكم لهيئة التمييز لتدقيقه حسب المتبع).

389- أحرام السكك الحديدية [2]

وبعد: (سبق أن صدر المرسوم الملكي رقم 21 وتاريخ 1382/4/3هـ وقد جاء في المادة الأولى منه ما يلي:

أ- تعتبر مئتا متر من مركز خط سكة الحديد على كلا الجانبين ملكا عاما للدولة وتسمى منطقة أراضي سكة الحديد.

ب- ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير المواصلات إنقاص هذه المسافة في بعض المناطق وفقا لما تقتضيه المصلحة العامة. انتهت.

لذا ينبغي ملاحظة ذلك عندما يتقدم أحد من المواطنين بطلب حجة استحكام على شئ من الأراضي التي تقع بمحاذاة خط سكة الحديد من الجانبين. وأما الأملاك الثابت تملكها بكوك سابقة لصدور المرسوم. فإذا طالبت وزارة المواصلات بانتزاع ملكيتها فيجري العرض للمقام السامي للنظر في تعويض مالكها. للإحاطة والاعتماد).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 2/18/ت في 1392/2/5هـ، المبني على خطاب وكيل وزارة المواصلات رقم 14334 في 1391/12/3 هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 2/135/ت في 1390/10/13هـ.

390- مائتين متر حرم خطوط السكك الحديدية[1]

وبعد: (إشارة لتعميم معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 44/6/د في 1408/3/30هـ الموجه لصاحب السمو الملكي ولي العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء ورئيس الحرس الوطني الآتي نصه بعد المقدمة: "أبعث لسموكم برفقه نسخة قرار مجلس الوزراء رقم 57 وتاريخ 1408/3/18هـ المتضمن أن المجلس يقرر ما يلي:

1. تأكيد الالتزام بما ورد في الفقرة (أ) من المادة الأولى من نظام حماية السكك الحديدية باعتبار مائتي متر من مركز خط السكك الحديدية على كلا الجانبين ملكاً عاماً للدولة وعدم التعرض لها.

2. تخصص مساحة (2698م^2) الفين وستمائة وثمانية وتسعين متراً مربعاً من حرم السكة الحديدية بمنطقة بقيق لمبنى سجن بقيق. وحيث تمت الموافقة الكريمة على ذلك آمل الإطلاع وإكمال اللازم بموجبه". نأمل الإطلاع واعتماد موجبه).

391- صلاحية وزير المواصلات انقاص حرم السكة الحديد الى 50 مترا[2]

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب معالي رئيس ديوان مجلس الوزراء رقم 12927 في 1398/6/2هـ المشفوع به قرار مجلس الوزراء رقم 429 في 1398/5/17هـ القاضي بالموافقة على تأكيد مفهوم قرارات مجلس الوزراء الصادرة بتحديد حرم السكك الحديدية. وعليه نرفق لكم صورة من قرار مجلس الوزراء المذكور للاطلاع وإبلاغه لمن يلزم) انتهى. ونص قرار مجلس الوزراء رقم 429 في 1398/5/17هـ:

"بعد الإطلاع على الخطاب المرفوع من معالي وزير المواصلات ورئيس مجلس إدارة مؤسسة السكة الحديد رقم 801 في 1398/5/11هـ المتضمن أن الفقرة 2 من المادة الأولى من المرسوم الملكي رقم 21 وتاريخ 1382/4/3 هـ نصت على اعتبار مائتي متر من مركز خط السكة الحديدية على كلا الجانبين ملكاً عاماً للدولة وتسمى منطقة أراضي السكة الحديد كما أجازت الفقرة 7 من المادة المذكورة بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير المواصلات إنقاص هذه المسافة في بعض المناطق وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة ثم صدرت بعد ذلك قرارات من مجلس الوزراء بتفويض وزير المواصلات إنقاص الحرم إذا ما ثبت شرعاً ملكية بعض الأراضي الداخلة في الحرم للغير قبل صدور المرسوم المشار إليه أو إذا اقتضى ذلك اعتبارات المصلحة العامة وحيث أنه قد مضى على صدور قرارات التفويض المذكورة أكثر من خمس سنوات وهي مدة كانت كافية لتمكين أصحاب الملكيات الداخلة في أراضي الحرم والثابتة شرعاً قبل صدور المرسوم الملكي بتحديده من تقديم مطالباتهم والبت فيها ونظراً لأنه من المصلحة ألا تقل مسافة الحرم من الجانبين عن خمسين متراً لذا فإنه يرجو الموافقة على إصدار قرار يؤكد المفهوم المشار إليه وضرورة الالتزام بما ورد في المرسوم الملكي بخصوص تحديد مسافة الحرم مع تفويضه حق إنقاصه إذا ما ثبت شرعاً ملكية الغير لبعض الأراضي الداخلة فيه قبل صدور المرسوم المذكور أو لاعتبارات المصلحة العامة وبشرط ألا تقل مسافة الحرم في الحالتين عن خمسين مترا من كلا الجانبين مع عدم دفع أية تعويضات عن الأراضي التي قد ثبت ملكيتها للغير وتكون داخلة في حدود الخمسين متراً المذكورة وبعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم 21 في 1382/4/3هـ القاضي بالمصادقة على نظام حماية خطوط السكة الحديدية. وبعد الإطلاع على قراري مجلس الوزراء رقم 27 وتاريخ 1388/1/12هـ ورقم 1484 في 1393/12/20هـ. يقرر ما يلي:

1. تأكيد مفهوم القرارات المشار إليها أعلاه مع ضرورة الالتزام بما ورد في المرسوم الملكي الموضح أعلاه بخصوص تحديد مسافة حرم السكة الحديدية.

2. تفويض وزير المواصلات حق إنقاص مسافة الحرم إذا ما ثبت شرعاً ملكية الغير لبعض الأراضي الداخلة فيه قبل صدور المرسوم الملكي المذكور أو لاعتبارات المصلحة العامة وبشرط أن لا تقل مسافة الحرم في الحالتين عن خمسين مترا من كلا الجانبين مع عدم دفع تعويضات عن الأراضي التي قد تثبت ملكيتها للغير وتكون داخلة في حدود الخمسين متراً المذكورة"

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 57 وتاريخ 1408/3/18هـ المعمم بوزارة العدل برقم 66/8/ت في 1408/4/11هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 429 في 1398/5/17هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/140/ت في 1398/7/14هـ.

392- إجراءات استخراج صكوك تملك خطوط السكة الحديد[1]

وبعد: (نبلغكم من طيه صورة من خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء المعظم رقم 5540 في 1395/2/16هـ ومشفوعه صورة المحضر المتخذ من اللجنة المشكلة منا ومن صاحب السمو الملكي وزير الداخلية وصاحب السمو وزير المالية والاقتصاد الوطني ومعالي وزير المواصلات المتعلق بالأراضي التابعة للمؤسسة العامة للسكة الحديد نرغب الإحاطة واعتماد التمشي بموجبه) انتهى. ونص خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء رقم 5540 في 1395/2/16هـ: "تجدون طيه صورة المحضر المتخذ من اللجنة المشكلة من كل من صاحب السمو الملكي وزير الداخلية وصاحب السمو وزير المالية والاقتصاد الوطني ومعالي وزير المواصلات ومنكم الوارد برفق مذكرة معالي وزير المواصلات رقم 180 وتاريخ 1395/1/22هـ المتعلق بالأراضي التابعة للمؤسسة العامة للسكة الحديد ونخبركم بموافقتنا على ما جاء فيه وقد زودنا كلاً من وزارة الداخلية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة المواصلات بصورة من هذا مع صورة المحضر لإنفاذ كل منهم ما يخصه فأكملوا ما يلزم ونص المحضر المنوه عنه: "توصيات اللجنة الوزارية المشكلة بموجب الأمر السامي رقم 12551 وتاريخ 1392/6/25هـ وبعد الإطلاع على الأوراق المشفوعة بكتاب المقام السامي رقم 12551 وتاريخ 1392/6/25هـ ونظراً لأنه تبين أن الموضوع يتلخص في أن إدارة السكة الحديد كانت قد وضعت يدها منذ إنشائها عام 1370 هـ على الأراضي التي تلزم لمد الخط الحديدي والمنشآت والمرافق العائدة له ولحماية الخط من كلا الجانبين ابتداء من الدمام وحتى الرياض، وسعت الإدارة المذكورة المختصة في ذلك الحين وهي وزارة المالية لتأييد الإجراء المذكور وبالفعل اعتمدت وزارة المالية ما تم وأصدرت تعليماتها إلى رئيس مكتبها بالدمام الذي كتب بدوره لسمو أمير المنطقة برقم 5/381 وتاريخ 1370/1/25هـ طالباً إبلاغ بلديتي الدمام والإحساء بحجز الأراضي المشار إليها محددة على النحو التالي:

3. من منطقة تبدأ من رأس الخط الأوسط في محطة الدمام الموجودة وقتئذ ثم تتجه شمالاً إلى مسافة اثنين وسبعين متراً، ثم تتجه غرباً إلى مسافة مائتي متر وتتجه شرقاً إلى مسافة مائتي متر بحيث يكون لسكة الحديد على طول الخط مسافة أربعمائة متر (مائتا متر من كل الجانبين الشرقي والغربي) لتكون المساحة التي يجب الاحتفاظ بها لحماية الخط مستمرة حتى نهاية تقع على بعد مائتي متر من وراء موقف السكة في الرياض.

4. ابتداء من الخط الساحلي وهو الطريق الذي يمر بين الخبر والدمام تكون الحماية ابتداء من دخول الفرضة إلى منتهى الرصيف في البحر خمسمائة متر من الجانب الشرقي وخمسمائة من الجانب الغربي وتستمر هذه المساحة مع الخط في داخل البحر مسافة خمسمائة متر من وراء رأس الميناء.

5. إن محطة القطار في الأحساء لها تعويجة مثلثة فينبغي أن تكون حمايتها على الجانبين لكل جهة مائتي متر تبتديء من مثلث الخط. (وقد بُلغت بلدية الدمام بذلك من إمارة المنطقة برقم 1933 وتاريخ 1370/2/2هـ وبتاريخ 1382/4/3هـ صدر المرسوم الملكي رقم 21 بالموافقة على نظام حماية خطوط السكك الحديدية متضمناً النص في مادته الأولى على اعتبار مائتي متر من مركز خط السكة الحديد على كلا الجانبين ملكاً عاماً للدولة وتسمى منطقة أراضي السكة الحديد ـ وأنه يجوز بقرار من مجلس الوزراء إنقاص هذه المسافة في بعض المناطق وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة وفي المادة الثانية على أنه لا يجوز وضع اليد على هذه المنطقة ولا تملكها بأية صورة من صور التملك ولا الانتفاع بها ولا استعمالها بأي وجه من وجوه الاستعمال الدائم أو المؤقت أو العارض وفي المادة الرابعة على أنه في حالة التعرض لمنطقة أراضي السكة الحديد بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة الثانية يكون للمصلحة بموجب قرار يصدره مديرها العام إزالة التعرض بالطرق الإدارية فضلاً عن غرامات مالية نصت عليها المادة الخامسة وبرقم م/3 وتاريخ 1386/1/22هـ صدر المرسوم الملكي بإنشاء المؤسسة العامة لخطوط حديد الحكومة، وبمقتضاه آلت ملكية جميع الأراضي المشار إليها آنفا، إلى المؤسسة وبرقم 27 وتاريخ 1388/1/12هـ صدر قرار من مجلس الوزراء بتفويض وزير المواصلات بإنقاص حرم الخط الحديدي في المناطق التي تثبت ملكيتها شرعاً للغير بتاريخ سابق لتاريخ المرسوم الملكي رقم 21 وتاريخ 1382/4/3هـ.

وبناء على هذا القرار الأخير أجرت المؤسسة عدة تخفيضات على حرم الخط الحديدي في المواقع التي ثبت تملكها شرعاً للغير قبل تاريخ 1382/4/3هـ بناء على طلب أصحاب الشأن وحسبما تطلبه سلامة الخط ونظراً لأن تخصيص المال للنفع العام يكون بمقتضى نظام أوامر من ولي الأمر أو بحصول هذا التخصيص فعلاً بحكم الأمر الواقع ومتطلباته ـ الأمر الذي يؤكد أن جميع ما احتجزته مصلحة السكة الحديد من الأراضي منذ عام 1370، 1371هـ بالفعل واستناداً إلى تعليمات وزارة المالية، قد أصبح في عداد أملاك الدولة المخصصة للنفع العام ـ من ناحية المبدأ بحيث يمتنع على الأفراد تملكها أو استعمالها أو وضع اليد عليها، كما يمتنع التصرف فيها بالبيع أو غيره من التصرفات إلا أن يكون ذلك بمقتضى قانون

---

(1) خطاب رئيس مجلس الوزراء رقم 5540 في 1395/2/16هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/56/ت في 1395/3/24هـ.

أو أوامر أخرى من ولي الأمر.

ونظراً لأنه أتضح أن مؤسسة سكك حديد الحكومة لم تستخرج حتى الآن صكوكاً شرعية بكامل الأراضي العائدة لها سواء بالتخصيص منذ عام 1370هـ، 1371هـ أم بمقتضى نظام حماية خطوط السكك الحديدية وهو إجراء لازم لحسم الخلافات واستقرار الأوضاع. فمن أجل ذلك توصي اللجنة بإتباع الإجراءات التالية:

أولاً: إشعار كتاب العدل بالمنطقة الشرقية ومنطقة الرياض باعتماد تسجيل ملكية المؤسسة العامة لخطوط حديد الحكومة لما هو تحت يدها الآن من الأراضي التي احتجزتها مصلحة السكة الحديد من الأصل منذ عام 1370هـ، 1371هـ والمنوه عنها في الفقرات 1، 2 وذلك باستثناء ما سبق ثبوت الملكية فيه بوجه شرعي، وليست للسكة مداعاة فيه وكذلك الإثبات ما أصبح في ملكها بمقتضى نظام حماية خطوط السكة الحديدية، وحسبما أشير إليه في الفقرة (3).

ثانيًا: يستمر العمل بمقتضى قرارات مجلس الوزراء المشار إليها سابقاً في خصوص الأراضي الواقعة على جانبي الخط الحديدي التي يثبت تملك الغير لها بوجه شرعي قبل صدور المرسوم الملكي رقم 21 في 1382/4/3هـ وتخفيض حمى خط السكة الحديد فيها على أن لا يقل عن عشرين متراً على كل من الجانبين، وذلك دون أن تدفع المؤسسة أي تعويض عن الجزء الباقي لحمى الخط.

ثالثًا: توجيه تعميم إلى المحاكم الشرعية وكتاب العدل بعدم استخراج أية صكوك شرعية جديدة بملكية الأفراد لأي أرض من الأراضي المذكورة الموجودة تحت يد المؤسسة في الوقت الحالي والتي احتجزتها مصلحة السكة الحديد في الأصل منذ عام 1370 - 1371هـ إذا كان الادعاء بالملكية لاحقاً لتاريخ الاحتجاز المذكور وذلك تأسيساً على أن هذه الأراضي قد أصبحت مخصصة للنفع العام من ذلك الوقت ولم يكن من الجائز للأفراد وضع اليد عليها والانتفاع بها أو استعمالها أو تملكها مع رفض جميع المطالبات التي تنصب على هذه الأراضي.

رابعا:الدعاوى الجارية حالياً لدى المحاكم الشرعية بشأن أي من أراضي المؤسسة يجري البت فيها طبقاً للحكم الشرعي النهائي الذي يصدر في خصوصها.

خامسا:لمجلس إدارة المؤسسة أن تتصرف في الأراضي المذكورة والمملوكة للمؤسسة بما تقتضيه مصلحة المؤسسة"

393- تقدير الأضرار جراء استقطاع أحرام السكك الحديد (1)

وبعد: (ورد إلينا صورة خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء رقم 19522 وتاريخ 1391/9/15هـ الموجه أصلاً لمعالي وزير المواصلات ونصه:

> "طيه ما ورد رفق خطابكم رقم 2237 في 1391/9/1هـ بشأن الأضرار التي لحقت بأهالي بلدة العلا من جراء تخصيص 70% من أراضي البلدة حرما للخط الحديدي الحجازي. وقد اطلعنا على ما أوضحتموه عن ذلك وما أبديتموه من أنكم ترون تشكيل لجنة تضم مندوبا من مكتب تخطيط المدن ووزارة الداخلية ومندوبا عن وزارتكم ومندوبين عن المحكمة الشرعية والبلدية ومندوبا عن وزارتكم ومندوبين عن المحكمة الشرعية والبلدية في كل بلدة تشملها مهمة اللجنة وأن تحدد مهمة هذه اللجنة على النحو التالي:

1. حصر الأملاك - الدور والمزارع - الواقعة ضمن حدود المائتين متر في كل من جانبي الخط الحديدي الحجازي في كافة المناطق التي يمر بها الخط في المملكة.
2. الإطلاع على وثائق التملك وتواريخها وإعداد الملاحظات اللازمة من اللجنة بشأنها مع إرفاق صورة لها.
3. إعداد وصف شامل لكل من هذه الأملاك بما يكفي بتعريفها كما يجب.
4. تحديد المسافة التي بين كل منها وبين الخط الحديدي المذكور.

وعلى اللجنة بعد إنجاز مهمتها التي ينبغي ألا تستغرق أكثر من شهرين أن تقدم تقريرا وافيا بما تتوصل إليه طبق ما ذكر تمهيدا لإنقاص حرم الخط على ضوء قرار مجلس الوزراء رقم 27 وتاريخ 1388/1/12هـ على ضوء ما يظهر بحسب اللزوم وللنظر في التعويض المستحق عما قد يكون داخل الحرم بعد الإنقاص. ونخبركم بأنه لا بأس بذلك فتشكل اللجنة على النحو المشار إيه للنظر في ذلك وقد

---

(1) خطاب رئيس مجلس الوزراء رقم 19522 وتاريخ 1391/9/15هـ الموجه أصلا لمعالي وزير المواصلات.

أعطيت كل من وزارتي الداخلية والعدل نسخة من هذا لاعتماد بعث مندوبيها إلى وزارتكم للاشتراك في اللجنة المومى فأكملوا ما يلزم بموجبه"

394- أراضي الشركة السعودية الكهرباء[1]

مضمونه:

1. تتولى الشركة السعودية للكهرباء التعويض عن أراضي المشاريع التي انشأتها ونفذتها المؤسسة العامة للكهرباء (سابقا) وسلمتها للشركة، ودفع ما قد يطالب به من تعويضات عنها اذا ثبت ان العقار مملوك ملكية خاصة بموجب صكوك شرعية تؤكد ذلك، اما العقارات التي تثبت لها ملكية خاصة فتستخرج الجهة المختصة وفقا للانظمة والتعليمات صكوكا عليها تمكن الشركة من استخدام ما تحتاج إليه منها وفق ترتيبات مالية يتفق عليها بين الوزير المختص ووزير الصناعة والكهرباء، ويطبق هذا الاجراء على العقارات التي يحتاج اليها أي من المرافق العامة التي تديرها الشركات، وذلك دون اخلال بما تقضي به الانظمة.
2. التأكيد على منع المنح او الاقطاع او التوزيع او الاحداث على العقارات التي تحتاج اليها – حاليا او مستقبلا – الاجهزة الحكومية او الشركات التي تتولى ادارة احد المرافق العامة لاقامة مشروعاتها او منشآتها، او تمر بها شبكاتها، كالكهرباء وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها، ويتم التنسيق في هذا الشأن بين الجهات الحكومية ذات العلاقة.
3. تنقل منح الافراد – الواقعة في العقارات المشار اليها في الفقرة 2 اعلاه والتي لم يصدر عليها صكوك من المحاكم او كتابات العدل قبل صدور هذا القرار – الى مواقع اخرى خارج تلك العقارات.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 24 في 1424/1/28هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/2190. في 1424/2/25هـ.

دليل إجراءات نزع ملكية العقارات البلدية(١)

تمر مشاريع نزع الملكية بأربعة مراحل رئيسية هي:

1. اقتراح المشروع.
2. اعتماد المشروع.
3. إجراءات التنفيذ.
4. إجراءات الصرف.

وتنقسم كل مرحلة إلى عناصر وفقا للتفصيل التالي:

مرحلة: اقتراح المشروع:

1. إعداد المقترحات:
   - تدرس الجهة (أمانة بلدية أو مجمع قروي) احتياجاتها من مشاريع نزع الملكية على ضوء المخطط الإرشادي المعتمد وفقا للأهمية والأولوية، وتوضح على المخطط الشوارع أو المرافق العامة المطلوب إحداثها أو توسعتها ويحدد الاسم المقترح للمشروع.
   - يتم تحديد المساحات التقريبية الداخلية في المشروع والقيمة التقديرية لسعر المتر من الأرض والمباني بهدف الوصول إلى التكلفة المبدئية للمشروع.
   - تدرس المديرية العامة وبلديات المناطق المشاريع المقترحة من البلديات والمجمعات القروية التابعة لها ثم تعد المحاضر اللازمة بمسميات المشاريع والتكاليف التي يتم الاتفاق عليها.
   - تدرس وكالة الوزارة لتخطيط المدن ووكالة الوزارة للشئون الفنية المشاريع المقترحة من البلديات والمجمعات القروية المرتبطة مباشرة بالوزارة ثم تعد المحاضر اللازمة بمسميات المشاريع والتكاليف الكلية التي يتم الاتفاق عليها.
   - ترفع المحاضر الخاصة بمشاريع نزع الملكية المقترحة من البلديات أو المجمعات القروية مع باقي المشاريع الأخرى للوزارة مع مراعاة ما صدر من تعليمات جديدة خلال السنة المالية.
   - تعرض المقترحات الواردة من المديريات وبلديات المناطق والبلديات المرتبطة مباشرة بالوزارة على لجنة الميزانية بالوزارة.
   - تقوم اللجنة بمناقشة المقترحات بحضور ممثلي الجهات المعنية والأجهزة الفنية المختصة بالوزارة حسب الاختصاصات.
   - تعد محاضر بمسميات المشاريع التي تتم الموافقة عليها حسب أولويتها والتكاليف التقريبية لها.
   - تبلغ المحاضر للجهات المعنية لرفع المشاريع على أساسها.
2. تعبئة استمارات المشاريع الجديدة.
   - استمارة المشاريع الجديدة : عبارة عن طلب اعتماد مشروع جديد بالميزانية وتشمل على بيانات وعناصر المشروع يوضح بها تعريف للمشروع والهدف منه والاسم المقترح إطلاقه عليه ووصف الموقع ومساحة الأرض والمباني وتكاليف المشروع والمدة المقررة للتنفيذ وتوزيع التكاليف على سنوات التنفيذ كما هو موضح في النموذج المرفق.
   - تقوم كل جهة بتعبئة استمارة المشاريع الجديدة للمشاريع التي تمت موافقة اللجنة عليها ويتم التوقيع عليها من المختصين بالجهة.

---

(1) المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية. الانظمة واللوائح والتعليمات 1410هـ.

- تقوم المديرية العامة وبلديات المناطق ووكالة الشئون الفنية ووكالة تخطيط المدن بالوزارة بتدقيق الاستمارات الخاصة بالجهات المرتبطة بكل منها وتصديقها.
- ترسل الاستمارات لوكالة الوزارة للتخطيط والبرامج (إدارة الميزانية).
- تقوم الأمانات بتعبئة استمارة المشاريع الجديدة ويتم توقيعها واعتمادها من المختصين وترسل إلى وزارة المالية وكالة الوزارة لشئون الميزانية والتنظيم وتتم المناقشة من قبلهم.

3. تدقيق المشاريع في إدارة الميزانية:
4. اعتماد المشاريع: مناقشة المشاريع مع وزارة المالية. وتتلقى الاعتماد اللازم. عند اعتماد مشروع نزع الملكية بالميزانية تبدأ الجهات بالتنفيذ حيث انه لا يجوز البدء في اتخاذ أية إجراءات تتعلق بنزع ملكية ارض أو عقار أو منع مالكها من التصرف بها أو استغلالها إلا بعد اعتماد المشروع بالميزانية حسبما تقضي به الأوامر السامية المنظمة لإجراءات نزع الملكية وهي الأمر رقم 17151 في 1400/7/12هـ، والأمر رقم 11051 في 1401/5/13هـ والأمر رقم 8/935 في 1404/4/27هـ.
5. إجراءات التنفيذ:

- إعداد الرفع المساحي: تقوم الجهة التي اعتمد لها مشروع نزع الملكية بإعداد الرفع المساحي لكل عقار يشمله المشروع. ويتم تعبئة النموذج الخاص بذلك (نموذج رقم 1) والذي يوضح به: الاسم، نوع العقار، بيانات صك الملكية، إجمالي المساحة والمنزوع والباقي للأرض والمباني وكذلك المساحة التي يتم التعويض عنها بعد حسم الذراع المعماري. ويصادق على النموذج من كل من الأمانة أو البلدية أو المجمع والجهة المرتبطة بها.
- الذراع المعماري المشار إليه بالفقرة السابقة يتم حسمه على ضوء ما تضمنته المادتان 11، 12 من نظام الطرق والمباني والأوامر السامية والتعاميم الصادرة في هذا الصدد وذلك وفقا للتفصيل التالي:
- إذا قضت المصلحة العامة توسيع طريق من الطرقات الضيقة فعلى البلدية تقدير المساحة الواجب أخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضا لصاحب الملك (المادة 11).
- الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة 11 إذا زاد ما اخذ منها عن ذراع واحد فيقدر لما زاد عن الذراع قيمته تدفع لصاحب الأرض فورا إذا كانت الأرض صغيره وصارت بعد اخذ الذراع المقرر غير قابلة للبناء فيها فيقدر العوض لكامل الأرض ما عدا الذراع الواحد ويدفع لصاحب الأرض على أن يكون العوض بحسب الأوقات والمواقع التي يجري فيها التقدير (المادة 12).
- أن حالة فتح شارع جديد تشابه حالة توسيع طريق ضيق الواردة في المادة 11 وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في المادة 12 من نظام الطرق والمباني وذلك حسبما ورد بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم 56 في 1393/1/22هـ المبلغ من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 3/1883/د في 1393/1/29هـ والمعمم برقم 5/69 في 1393/2/9هـ.
- التعميم رقم 5/173 في 1393/5/11هـ . حسم الذراع المعماري الواجب اقتطاعه مجانا من العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة.
- عدم حسم الذراع المعماري مرة ثانية ما دام قد سبق حسمه عند فتح أو توسعة الشارع نفسه وذلك حسبما قضي به الأمر السامي 2484/4/م في 1404/8/1هـ.
- تستوفى بيانات الكشف الفني لنزع الملكية (نموذج رقم 2) وهو عبارة عن بيان إجمالي للنموذج رقم 1 لكافة العقارات الداخلة في المشروع ويصادق على النموذج من قبل الأمانة أو البلدية أو المجمع أو المديرية أو بلدية المنطقة أو الوزارة وفقا للاختصاص.

6. التقدير: تم نقل هذا الجزء إلى القسم الأول الباب الثالث: إجراءات تقدير قيم العقارات المنزوعة.
7. إعداد الكشوفات المالية: من قبل وزارة البلديات ووزارة المالية.
8. إعداد القرار وإصداره: تصدر قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة بتوقيع وزير البلديات فقط حسب الأمر السامي رقم 17151 في 1400/7/12هـ المعمم برقم 128/وس في 1400/7/17هـ والخاص بالقواعد المنظمة لإجراءات نزع الملكية.

- يتم إبلاغ القرارات للجهات المختصة لتنفيذها واستكمال إجراءات الصرف لأصحاب الحقوق، كما يتم تزويد الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بصور من القرار ولا يتم توثيق الصكوك أو التهميش عليها إلا بموجب هذه القرارات، كما لا يتم توقيع أوامر الصرف من قبل الممثلين الماليين ما لم يرفق بها قرار نزع الملكية الصادر من وزير البلديات وذلك حسبما تضمنه تعميمي معاليه رقم 5/60 ورقم 5/61 في 1405/3/13هـ الموجهين للأمانات والبلديات والمجمعات القروية والمعطى صور منها لمعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني وتعميم وزارة المالية الموجه للممثلين الماليين برقم 6700/12 في 1405/4/16هـ.
- إذا طرأ بعد صدور قرار نزع الملكية بعض التعديلات في كشف نزع الملكية خاصة فيما يتعلق بأسماء ملاك العقارات المنزوع ملكيتها إما لعدم معرفة المالك الحقيقي للعقار او لانتقال الملكية إلى مالك جديد أو لأي سبب آخر مما يتطلب ضرورة صرف التعويض المستحق لصاحب العقار الحقيقي فانه يتم إجراء التعديلات اللازمة في الكشوفات التي تتضمن أسماء مالكي العقارات واثبات اسم المالك الصحيح للعقار من واقع صك الملكية لان الصك هو الوثيقة المثبته للتملك بشرط عدم تغيير موقع العقار نفسه بحيث يكون في نفس موقع العقارات الأخرى المراد نزع ملكيتها وذلك حسبما تضمنه التعميم رقم 5/307 في 1405/9/21هـ المبني على خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 14278/2 في 1405/8/17هـ.

9. التعويضات المختلفة: هي التي تدفع لأغراض إزالة الزوايا والنتوءات التي تعترض خطوط التنظيم.

- يشترط أن لا تتجاوز المبالغ التي تصرف لهذا الغرض عن مائتي ألف ريال للحالة الفردية الواحدة بالنسبة لبلديات المدن الرئيسية في كل من الرياض ومكة والمدينة وجدة والدمام.
- يشترط أن لا تتجاوز المبالغ التي تصرف عن مائة ألف ريال للحالة الواحدة بالنسبة لباقي البلديات والمجمعات القروية.
- يتعين أن يكون المنزوع جزءا من العقار وليس عقارا كاملا.
- عندما تصبح المساحة المتبقية بعد إزالة ما يعترض التنظيم اقل من المساحة المسموح بالبناء عليها نظاما (يجب ألا تقل مساحة الأرض التي يسمح بالبناء عليها عن 60م^{2} وألا يقل عمق الأرض عن خمسة أمتار حسبما تضمنها التعميم رقم 12717 في 1385/9/22هـ) ففي هذه الحالة يكتب لوزارة المالية بطلب الموافقة على صرف تعويض كامل الأرض بعد حسم الذراع المعماري من بند التعويضات المختلفة.
- يتبع إجراء التعويض من بند التعويضات المختلفة نفس الإجراءات الخاصة بإعداد الرفع المساحي والتقدير وإعداد الكشوفات المالية وإعداد القرار وإصداره وفقا للتفصيل الوارد سابقا.

10. إجراءات الصرف:

- بعد صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة تقوم البلدية أو المجمع بإرسال مسوغات الصرف الخاصة بالعقارات التي استكملت اجراءاتها وتشمل على قرار نزع الملكية والنماذج 1، 3 الخاصة بكل عقار وكذا النماذج 2، 4 وصورة صك الملكية لإدارة الشئون المالية بالوزارة.
- تدقق المسوغات مستنديا وحسابيا بقسم التدقيق وبعد التحقق من صحة المبلغ المطلوب صرفه ونظامية الصرف يتم الارتباط بقيمة التعويض المستحق للعقار المنزوع ثم يقطع أمر صرف بقيمته على انه في حالة اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة بالزيادة أو النقص فانه يؤخذ باقلهما فيكون التعويض بموجب الأقل منها مساحة فان أبدى صاحب الملك ممانعة فعليه إثبات الزيادة لدى الجهة الشرعية المختصة وفي حالة إثبات الزيادة حسب الوجه الشرعي والتعليمات يصرف التعويض المستحق لقاء ما نزع منها (قرار مجلس الوزراء رقم 38 في 1404/2/10هـ المبلغ بخطاب معالي رئيس رئاسة مجلس الوزراء رقم 435 في 1404/3/14هـ والمعمم برقم 5/101 في 1404/4/5هـ).
- يتم تسجيل أمر الصرف بالدفاتر الحسابية بقسم المحاسبة وبعد اعتماد أمر الصرف ممن لهم حق التوقيع بقطع أمر دفع بالقيمة.
- يرسل أمر الدفع إلى وزارة المالية والاقتصاد الوطني لاستخراج شيك التعويض.

- عند ورود الشيك من وزارة المالية لإدارة الشئون المالية يرسل للبلدية أو المجمع لتسليمه لصاحب الحق بعد الإفراغ لصالحا والتهميش على صك الملكية وذلك وفقا لما تضمنه الأمر السامي رقم 3/و/19893 في 1401/8/29هـ والمعمم برقم 5/309 في 1410/10/29هـ والقاضي بان يتم دفع التعويض للمواطنين المنقول ملكياتهم للصالح العام بعد تخلية عقاراتهم وإفراغها للدولة ويتم صرف قيمة الشيك عن طريق مؤسسة النقد العربي السعودي.
- تقوم الأمانات باستكمال كافة إجراءات الصرف المشار إليها من قبلها.

الباب الرابع:

في الوقف والحقوق العينية والتبعية واستغلال الثروات الطبيعية

نظام جمعية المطالبة بأوقاف الحرمين الشريفين

ما جاء في الوقف "من نظام تملك العقار في الحجاز"

- الفصل الثالث: في طريقة إمكان إيقاف عقار في الحجاز

ما جاء في الوقف من نظام المرافعات

ما جاء في الوقف من "تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية"

نظام مجلس الاوقاف الاعلى (مواد مختارة)

اللائحة التنفيذية لنظام الاوقاف الخيرية

- التعريف:
- التسجيل
- الحصر

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- إعفاء الأوقاف الخيرية من رسوم التسجيل والتنفيذ
- موعد قبول إدارة الأوقاف العامة مراجعة مستأجري عقارهم عام 1368هـ
- أجور عقارات الأوقاف العامة سنة 1368هـ
- مسؤولية نظارة الأوقاف ورعايتها والإشراف
- اختصاص وزارة الحج والأوقاف على عقارات الأوقاف الخيرية فقط
- تسجيل الأوقاف والانهاءات مواد مختارة من نظام المرافعات الشرعية
- الحصول على تأكيد من دائرة الأوقاف قبل إصدار حجة استحكام لأي عقار
- إفراغ عقار القصار والوقف مسؤولية القاضي نفسه
- الإذن باستبدال الأوقاف من صلاحية مجلس الأوقاف
- بيع متروكات الغائبين والهاربين القابلة للتلف
- الأراضي مجهولة الملكية والمصلحة العامة
- الأراضي مجهولة الملكية تخضع للتنظيم والتخطيط
- أقيام الأوقاف المنزوعة للمصلحة العامة
- إجراءات بيع أموال الوقف والقصار
- أقيام ما نزع ملكيته من عقارات القصار أو الغائبين أو المعتوهين أو الوقف وان لا تسحب إلا بعد وجود البدل والإذن بشرائه
- الإعلان عن منح مكافأة للإدلال على الوقف
- مكافأة من يُعرف بوقف مجهول
- إقرار نظار الوقف بالبيع أو الاستبدال أمام القاضي صاحب الإذن
- مصلحة عقارات الوقف والقصار تقتضي الاهتمام وترتيب الأولوية
- عدم جواز نقل الوقف إلى خارج المملكة
- ناظر أوقاف آل سعود
- عقار الوقف والقصار يرجع فيه لقاضي المنطقة العقارية محل العقار
- لزوم رفع الإذن ببيع نظار الوقف ومال القصار للتمييز
- الأوقاف المحكرة وغير المحكرة من اختصاص المحاكم الشرعية

- 25% للورثة مقابل حقهم في الحكر
- قيم العقارات في الوقت الحاضر
- تسهيلات بيع الأراضي الحكومية المحكرة
- الصُبرة
- تسجيل صكوك المساجد كما هو الحال مع جميع المرافق الحكومية
- إفراغ أراضي المساجد المخصصة من الدولة و المتبرع بها
- بخصوص مواقع المساجد ومرافقها والمشروعات الوقفية للمساجد في المخططات السكنية
- الاهتمام بالمساجد الموجودة بمحطات الوقود ومراكز الخدمة داخل المدن وخارجها
- حالة نزع ملكية المسجد أو بيعه
- تنظيم صكوك المساجد وإخراجها باسم أملاك الدولة
- تسجيل الأراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة
- حكم اختزال جزء من أرض المسجد القديم عند هدمه وإعادة بنائه
- عوض المساجد المهدومة
- تسليم عوض المساجد المهدومة بسبب نزع ملكيتها
- حالات تسجيل وقفية ارض المسجد والبناء عليها
- الصندوق الوقفي لعمارة المساجد
- التنسيق مع وزارة العدل في حالة اختصار أي مسجد قديم وإقامته من جديد
- دقة اختيار مواقع المساجد لتكون مركز للحي يسهل الوصول إليها
- مرجعية لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية
- الرفع لوزارة الحج والأوقاف عن كل مسجد يراد بناؤه
- لجنة حصر وإحصاء الأوقاف
- تخصيص الأرض لوقف جماعة تحفيظ القران
- ارض المقابر وقف على الأموات
- حالة المزايدة لتأجير الوقف ولم يتقدم احد
- أسس وضوابط الإيجار طويل الأجل لعقارات الأوقاف
- ضوابط قبول التبرعات لإنشاء المساجد
- تنظيم عملية تأجير الأوقاف
- فتوى بمنع اقتطاع جزء من أراضي مصليات الأعياد

في الحقوق العينية والتبعية العقارية

- عقود المساقات وإجارة النخيل
- حالة اختلاف مالك الارض عن مالك الزرع وحجج استحكام الاملاك المشتركة
- الأراضي المحاذية للسدود أملاكا عامة
- "إعلان" ملكية أراضي سد الابطح
- منح الأراضي المتنازل عنها لعمال شركات الامتياز
- حقوق الانتفاع من المسابيل
- الشعاب والأودية تعد مراع ومرافق عامة

- ضوابط استغلال محارم المزارع على الأودية
- تحديد محارم الأملاك من اختصاص المحكمة ولكل حالة اعتباراتها
- إيضاح المسافة في تحديد حمى المزارع على الأودية
- توصيات اللجنة الفنية لدراسة نقل البطحاء والرمل من الأودية
- حمى مجارى الأودية والسيول
- بيع الزوائد التنظيمية التي تقع ضمن شعاب ومسابيل

بعض صيغ عقود بيع الحقوق التبعية العقارية

- عقد بيع حق ارتفاق
- عقد بيع حق انتفاع

استغلال الثروات الطبيعية والتعدين

من نظام التعدين المعدل

- الفصل الخامس: أذون امتياز المحاجر
- الباب الثالث: أحكام عامة
- الأراضي اللازمة للمواد الخام
- المقابل المادي جراء استغلال الثروات الطبيعية
- حضر استغلال الرمل والصخر الأبيض في منطقة جبل الدغم
- من اتفاقية منح امتياز التعدين بمنطقة الصخيرات
- مرجعية وزارة البترول والثروة المعدنية في إصدار صكوك الامتياز للشركات
- صكوك الأراضي في مناطق التنقيب عن حقول النفط
- اخذ الإذن المسبق عند التصرف في أملاك الغير
- حالة ادعاء تملك أراضي الثروات المعدنية
- تحديد جهات الاختصاص بالإشراف حيال وضع الكسارات
- منع الكسارات في مواقع اتجاه الرياح
- منع تطبيق المنح على اراضي حق التعدين

نظَام جمعية المطالبة بأوقاف الحرمين الشريفين(1)

المادة الأولى:

تؤسس في مكة المكرمة والمدينة المنورة جمعية تسمى "جمعية المطالبة بحقوق أوقاف الحرمين الشريفين".

المادة الثانية:

مركز الجمعية يكون في المدينة ويكون مربوطاً بمركز الجمعية بمكة.

المادة الثالثة:

غرض الجمعية خيري محض ولا تتعاطى السياسة مطلقاً.

المادة الرابعة:

تبحث الجمعية بالطرق الممكنة المشروعة عن أموال الأوقاف العائدة للحرمين الشريفين وأهلهما في أي جهة كانت.

المادة الخامسة:

يجري تنظيم كل ما تتحصل عليه الجمعية من نتيجة درسها ضمن لوائح تحتوي على نوع الوقف وجهته وغلته والبلدان التي توجد بها أعيان الأوقاف والتي تستحصل غلالها منها برسم الخطط القويمة التي يستطاع مع تطبيقها الوصول إلى الشأو المبتغي.

المادة السادسة:

تقوم الجمعية بحصر جهودها في المطالبة والملاحقة بأموال الأوقاف وإيصالها إلى مستحقيها بالاشتراك مع مديرية الأوقاف عند التوزيع.

المادة السابعة:

تقوم الجمعية بالمطالبة بحقوق الأوقاف وتثبيتها سواء كان ذلك عن طريق المرافعة بما يلزم لها من تعيين محامين أم إيفاء مندوبين من قبلها أو مخابرات الجمعيات والهيئات الخيرية في الخارج أو ما في معنى ذلك.

المادة الثامنة:

للجمعية حق تشكيل فروع لها داخل المملكة طبق ما تقتضيه المصلحة واللزوم.

المادة التاسعة:

لعموم المواطنين حق الانتساب إلى هذه الجمعية والاشتراك فيها بمبلغ لا يقل عن ريال واحد سنوياً كما يجوز لهيئة الجمعية قبول من يتراءى لها مصلحة في دخوله ممن يعلن الرغبة في الانضمام إلى الجمعية من سائر المسلمين.

المادة العاشرة:

تجتمع الجمعية العمومية لأول مرة برئاسة أكبر الأعضاء سناً وبعد ذلك برئاسة رئيس الجمعية أو من ينوب عنه في كل سنة مرة واحدة بمكة المكرمة والمدينة في شهر ذي القعدة بدعوة من هيئة الإدارة أو

---

(1) أم القرى عدد رقم 385 بتاريخ 1350/12/23هـ.

بطلب عشرة أعضاء من الهيئة العمومية.

المادة الحادية عشرة:

الهيئة العمومية تنتخب من بين أعضائها هيئة إدارية في رأس كل سنة لتنوب عنها في جميع أعمالها طيلة السنة.

المادة الثانية عشرة:

تنظر الجمعية العمومية في الأعمال الآتية :

أ- الحساب السنوي.

ب- الأعمال التي قامت بها الهيئة الإدارية والتي عهد إليها أمر القيام بها من قبل الجمعية العمومية.

ج- الاقتراحات المقدمة باسم الجمعية.

المادة الثالثة عشرة:

تكون قرارات الجمعية العمومية صحيحة بالأكثرية الحاضرة، على أن لا يقل ذلك عن ثلثي نصابها المؤلفة منه.

المادة الرابعة عشرة:

الأموال التي تحتاج إليها الجمعية للمصروفات في سبيل تحصيل المعلومات وإرسال الهيئات وتقديم المحامين تكون من التبرعات التي يتبرع بها المحسنون ومن مجموع بدل الاشتراك المعروض دفعه سنوياً من قبل أعضاء اللجنة للصندوق طبق المادة (9) من هذا النظام.

المادة الخامسة عشرة:

ترصد التبرعات والاشتراكات التي تقدم إلى الجمعية في سجل خاص بها.

المادة السادسة عشرة:

تصدر الجمعية في نهاية كل سنة بياناً عن عموم الأعمال التي قامت بها خلال تلك السنة وما دخل - وأنفق فيها.

المادة السابعة عشرة:

تتألف هيئة الإدارة من عشرة أعضاء تنتخبهم الهيئة العمومية والهيئة المنتخبة تنتخب من بين أعضائها رئيساً ونائباً وسكرتيراً وأميناً للصندوق.

المادة الثامنة عشرة:

تجتمع الهيئة الإدارية في الأسبوع مرة ولها أن تقرر أوقات الاجتماع وموالاته يومياً عند الحاجة واللزوم.

المادة التاسعة عشرة:

لا تكون قرارات الهيئة الإدارية نافذة المفعول إلا بالأكثرية المطلقة.

المادة العشرون:

الهيئة الإدارية تقوم بتنفيذ قرارات الجمعية العمومية وعرض مقرراتها وأعمالها إلى الجمعية العمومية عند اجتماعها.

المادة الحادية والعشرون:

يعهد بجميع دفاتر الجمعية إلى السكرتير وذلك فيما عدا دفاتر الحساب الخاص بالدخل والنفقات فإنه يكون من نسختين ، إحداهما في عهدة أمين الصندوق والأخرى في عهدة رئيس هيئة الإدارة ونائبه ويكون موقعاً على صحة حسابها من أكثر الهيئة الإدارية.

المادة الثانية والعشرون:

للجمعية حق مراجعة الدوائر ذات العلاقة فيما تحتاجه من إيضاحات ومطالعات وغير ذلك، وعلى الدوائر المذكورة أن تبذل منتهى الجهد في مساعدة هذه الجمعية وتسهيل أمر مهمتها.

ما جاء في الوقف "من نظام تملك العقار في الحجاز"(1)

الفصل الثالث: في طريقة إمكان إيقاف عقار في الحجاز

المادة 5:

يسمح للرعايا الأجانب المسلمين أن يوقفوا عقارا في الحجاز طبق الأسس والشروط الآتية:

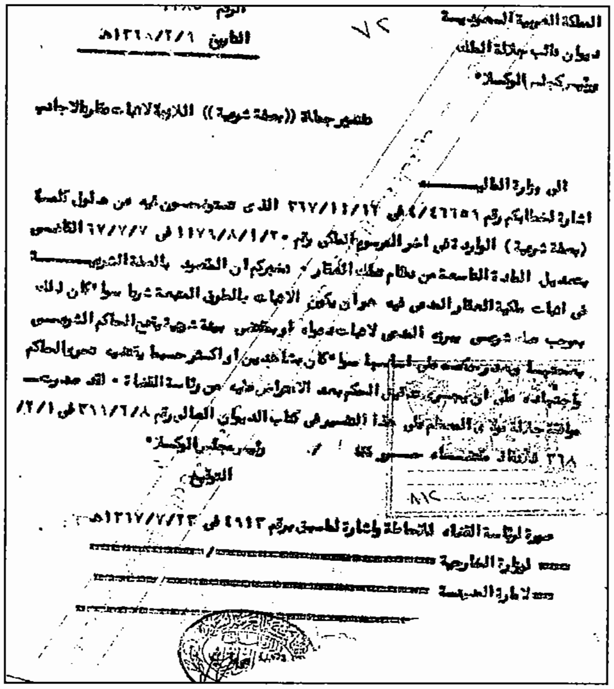
أ- أن يكون الوقف طبقا لأحكام الشرع.

ب- أن يكون الوقف في سبيل بر لا ينقطع وأن لا يكون وقفا على ذريته التي لا تحمل تابعية حكومة جلالة الملك.

ج- يشترط في غلة الوقف أن تصرف على مستحقيها من رعايا حكومة جلالة الملك المعظم أو من المسلمين الذين يوجدون في الحجاز على أن لا يجوز نقل غلة هذا الوقف لتصرف على أشخاص أجانب خارج البلاد الحجازية أو على أشياء تعمل في خارج حدودها.

د- كل من أراد يوقف وقفا من رعايا الأجانب المسلمين في الأراضي الحجازية عليه أن يقدم طلبا لرئاسة الوكلاء بالشكل الآتي:

> "أعرض أنني فلان بن فلان الفلاني ومن تبعة الحكومة الفلانية أريد شراء (كذا....) الكائنة بمحلة كذا وبلدة كذا بقصد إجراء وقفيتها في الوجوه الخيرية طبق قواعد الشريعة الغراء ووفق أنظمة الحكومة المحلية وأن يكون هذا (وهنا يبين ما يراد وقفه) من حين دخوله في ملكي وقفا شرعيا منجزا (وهنا يبين وجهة الوقف التي من أجلها أوقف الواقف وقفه) وأني خاضع برغبتي لجميع أحكام الشريعة المطهرة والأصول الجارية في هذه البلاد المقدسة على كل ما يطرأ بخصوص هذه الدار بداية ونهاية من المعاملات مع التمشي على القواعد المرعية هاهنا بدون استنكاف وللحكومة المحلية حق الإشراف على أعمال هذا الوقف".



المملكة العربية السعودية
ديوان نائب جلالة الملك
رئيس مجلس الوكلاء

الرقم [illegible]
التاريخ ١/٢/١٣٦٨هـ

تفسير جملة ((بصفة شرعية)) اللازمة لإثبات عقار الأجانب

الى وزارة المالية

إشارة لخطابكم رقم ٤/٤٦٦٥١ في ٣٦٧/١١/١٢ الذي تستوضحون فيه عن مدلول كلمة (بصفة شرعية) الواردة في آخر المرسوم الملكي رقم ٢٠/١/٨/١١٧٦ في ٦٧/٧/٧ القاضي بتعديل المادة التاسعة من نظام تملك العقار، نخبركم ان المقصود بالصفة الشرعية في اثبات ملكية العقار الذي فيه هو ان يكون الاثبات بالطرق المتبعة شرعا سواء كان ذلك بموجب صك شرعي [illegible] لاثبات [illegible] بصفة شرعية [illegible] الحاكم الشرعي [illegible] سواء كان بشاهدين او اكثر حسبما يقتضيه نظر الحاكم واجتهاده على ان [illegible] الحكم بعد الاعتراض عليه من رئاسة القضاة. [illegible] موافقة جلالة مولاي المعظم على هذا التفسير في كتاب الديوان العالي رقم ٣٦١/٦/٨ في ٦٨/١/٢

رئيس مجلس الوكلاء

التوقيع

صورة لرئاسة القضاة للاحاطة واشارة للملحق برقم ٢٩١٣ في ١٣٦٧/٧/٢٣هـ
لوزارة الخارجية
لادارة [illegible]

هـ- فبوصول هذا الاستدعاء إلى كاتب العدل وحضور المتعاقدين برصد نص الاستدعاء بصدد المعاملة في دفتر الضبط ويوقع عليه من قبل المستدعين وبشهادة شهود الحال وتحرر تحته كيفية المعاملة المختصة بالبيع وصيغة الإيجاب والقبول.

و- قبل تنظيم صك البيع وقبل التسجيل يقدم كاتب العدل الاستدعاء المذكور مشروحا عليه بصورة الواقع إلى المحكمة الشرعية بالطريقة الرسمية لتسجيل الوقفية بها حسب الشروط السالفة الذكر ثم يعاد إلى كاتب العدل فيسجل معاملة التملك والوقفية معا في آن واحد.

ز- في هذه المسألة بخصوصها يكتف قاضي المحكمة لتسجيل الوقف بشرح رسمي من كاتب العدل يذكر فيه أن الملك مسجل لدينا باسم مريد الوقف لوقفه.

---

(1) الأمر السامي رقم 2/2/26 وتاريخ 1353/6/29هـ. نشر بجريدة ام القري، العدد 514 بتاريخ 1353/7/10هـ.

ما جاء في الوقف من نظام المرافعات[1]

مادة 115

يجب على المحكمة أن تعلن في الجريدة عن كل تركة تباشر ضبطها وتقسيمها وتحدد لتوزيعها مدة كافية في نظر القاضي لا تقل عن شهر.

مادة 119

جميع الإجراءات الخاصة بنقل ملكية العقار من وقف وبيع إذا كانت بمقتضى وثيقة رسمية يجب على الدائرة التي أجريت فيها تلك المعاملة إشعار الجهة الصادر منها تلك الوثيقة لتقيد على هامش السجل مضمون ذلك الإجراء.

مادة 121

إذا كان الوقف أو الوصية شرطا ثابتا أو عمل نظارة به يجري النظر في دعوى بعض المستحقين على بعض على المفتي به من مذهب الواقف أو الموصي أن علم.

مادة 122

إذا لم يكن للوقف شرط ثابت ولا عمل نظار يرجع إليه شرعا فيجري النظر على المذهب الذي كان الحكم بمقتضاه في زمن الواقف أو الموصي كما يجري النظر على ذلك المذهب في الأوقاف التي علم شرط واقفيها أو عمل النظار ولم يعلم مذهب واقفيها.

مادة 123

إذا لم يكن للوقف ناظرا بان لم يوجد في شرط الواقف أو وجه على التعيين ومات أو عزل فأمر النظر عليه راجع للقاضي يولي عليه من يرى كفاءته على شرط انه إذا وجد من المستحقين من فيه الكفاءة يعينه ويقدمه على غيره.

مادة 124

الأوقاف التي انقرض مستحقوها وآلت إلى جهات خيرية على الحاكم الشرعي أن يعين.

مادة 125

لا مانع من تسجيل ملك باسم احد من الرعايا الأجانب إذا كان يريد إيقاف حالة التسجيل بالشروط التالية:

أ- أن يكون الوقف طبقا لأحكام الشرع.

ب- أن يكون الوقف في سبيل بر لا ينقطع، وان يكون لا يكون وقفا علي ذريته التي لا تحمل تابعية جلالة الملك.

ج- أن تصرف غلة الوقف على مستحقيها من رعايا حكومة جلالة الملك أو من المسلمين الموجودين في الحجاز.

د- لا يجوز نقل غلة الوقف لتصرف على أجانب خارج المملكة العربية السعودية أو على أشياء أو مصالح خارج حدودها.

ه- يشترط أن يكون متولي الوقف من رعايا حكومة صاحب الجلالة وألا فللحكومة حق الإشراف على أعماله.

و- أن يكون الوقف على كل حال تابعا لأنظمة الأوقاف بالحجاز.

---

(1) صدر بالامر الملكي في 1355/2/11هـ. ونشر بجريدة ام القرى عدد 597 في 1355/2/23هـ.

مادة 139

يستثنى من المادة 138 قضايا الوراثة وحقوق القاصر ودعوى الديون والوقف بمقتضى المواد الخاصة بذلك.

مادة 142

يعتبر هذا النظام من حين تصديقه ونشره. ويحل هذا النظام محل نظام سير المحاكمات ويسمى بنظام المرافعات وكل ما يتعارض من الاوامر والتعليمات والانظمة السابقة مع نصوص هذا النظام فالعمدة فيه على ما نصت عليه مواد هذا النظام.

ما جاء في الوقف من "تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية"(1)

إلى حضرة الأخ المكرم فيصل بن عبدالعزيز سلمه الله. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.. وبعد: فتسهيلا لاعمال القضاء والمحاكم الشرعية في البلاد فقد اعدنا النظر في النظم السابقة المعمول بها رئاسة القضاة وفي المحاكم والادارات الشرعية فرأينا ضرورة الغاء نظام المرافعات السابق، رغبة منا في تنفيذ الاحكام الشرعية حسبما يأمر به الشرع بدون تغيير او تأخير او تبديل وابداله بتعليمات ادارية من شأنها تنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية. وهذه التعليمات مشفوعة لكم مع هذا لنشرها في الصحف المحلية وطبعها في كراسات توزع على جهات الاختصاص، وتعميد الجهات المختصة باعتمادها والعمل بموجبها من تاريخ نشرها وعليكم ان تأكدوا على الجهات المختصة بوجوب تنفيذ جميع الاحكام الشرعية الصادرة من المراجع المعتبرة حال صدورها بدون تأخير. نسأل الله تعالي ان يوفق الجميع لكل ما فيه الخير والسداد والسلام عليكم ورحمة الله. سعود.

المادة 76:

اذا اقتضى الامر نقل وقف فليس لناظر الوقف سواء ناظرا خاصا او ادارة الاوقاف ان يجري معاملة النقل الا بعد استئذان القاضي الشرعي في البلد التي فيها الوقف واثبات المسوغات الشرعية التي تجوز نقله على ان يجعل ثمنه في مثله في الحال.

المادة 77:

جميع الاجراءات الخاصة بنقل ملكية العقار من وقف وبيع اذا كان بمقتضى وثيقة رسمية يجب على الدائرة التي اجريت فيها تلك المعاملة اشعار الجهة الصادرة منها تلك الوثيقة لتقيد على هامش السجل مضمون ذلك الاجراء.

المادة 78:

اذا اريد نقل ملكية العقار الثابت بمقتضى وثيقة رسمية وجب على الدائرة التي يراد اجراء تلك المعاملة فيها الاستفسار من الجهة الصادرة منها تلك الوثيقة لمعرفة ما اذا كان العقار باقيا في ملكية حامل الوثيقة او جرى فيه تصرف بالرهن والوقف او غير ذلك.

المادة 79:

اذا كان للوقف او الوصية شرط ثابت او عمل نظار يستأنس به يجرى النظر في دعوى بعض المختصين على بعض طبق الامر الشرعي.

المادة 80:

اذا كان الوقف منقطع الآخر او مجهول المصرف فالحاكم ينظر فيه بالوجه الشرعي.

المادة 81:

اذا لم يكن للوقف ناظر بأن لم يوجد في شرط الواقف او وجد على التعيين ومات او عزل فأمر النظر عليه راجع للقاضي يولي عليه من يري كفاءته على شرط انه اذا وجد من المستحقين من فيه الكفاءة يعينه ويقدمه على غيره.

المادة 82:

الاوقاف التي انقرض مستحقوها وآلت الى جهات خيرية على الحاكم الشرعي ان يعين القائم بادارة الاوقاف الرسمية في تلك البلدة ناظرا عليها اذا رآه اهلا لذلك.

المادة 83:

---

(1) صدر بالامر العالي رقم 109 في 1372/1/24هـ. "جاء في المادة 96 الاخيرة: تعتبر هذه التعليمات من حين صدور الامر باعتمادها وتحل محل نظام المرافعات الشرعية، وكل ما يتعارض معها من الاوامر والتعليمات فالعمدة على ما في هذه التعليمات وتسمى بتنظيم الاعمال الادارية في الدوائر الشرعية".

لا مانع من تسجيل ملك باسم احد من رعايا الاجانب اذا كان يريد ايقافه حالة التسجيل بالشروط الاتية:

أ- ان يكون الوقف طبقا لاحكام الشرع.

ب- ان يكون الوقف في سبيل بر لا ينقطع، وان لا يكون وقفا على ذريته التي لا تحمل تابعية حكومة جلالة الملك.

ج- ان تصرف غلة الوقف على مستحقيها من رعايا حكومة جلالة الملك او من المسلمين الموجودين في البلاد.

د- لا يجوز نقل غلة الوقف لتصرف على اجانب خارج المملكة العربية السعودية او على اشياء او مصالح خارج حدودها.

ه- ويشترط ان يكون متولي الوقف من رعايا حكومة جلالة الملك، والا فللحكومة حق الاشراف على اعماله.

و- ان يكون الوقف على كل حال تابعا لانظمة الاوقاف بالبلاد.

المادة 84:

لا تسمع الدعوى مطلقا في العقار والرقيق اذا كانت قبل دخول الحكومة السعودية للحجاز اذا كان السكوت عنها بدون عذر شرعي.

المادة 85:

على المحكمة اذا طلب منها عمل استحكام للعقار ان تكتب الى كل من البلدية والاوقاف والمالية للاستفسار عما اذا كان هناك مانع لديها من اجراء ذلك فاذا لم يكن ثمة مانع اجرى الاستحكام بعد اعلانه في الجريدة الرسمية لمدة شهر.

المادة 86:

على المحكمة اذا طلب منها عمل استحكام للارض الفضاء ان ترفع الامر للمراجع العالية لاخذ رأيها في ذلك، علاوة على الاجراءات المدرجة في المادة 85 واذا كان على الارض الفضاء انقاض فلا بد من التحقيق لمن هذه الانقاض وعلى أي اساس وضعت، ولا بد من وقوف القاضي او نائبه على تلك الانقاض ليتصور حقيقة الطلب.

المادة 87:

لا يجوز اخراج حجة استحكام لابنية منى اصلا واذا حصلت مرافعة في شيئ من ذلك فلا بد من عرض الصك السابق وصورة ضبطه على رئاسة القضاة.

نظام مجلس الاوقاف الاعلى (مواد مختارة) (1)

المادة الاولى:

يقصد بالاوقاف الخيرية حيثما وردت في هذا النظام تلك التي تتولى شئونها وزارة الحج والاوقاف في الحال والاستقبال.

المادة الثانية(2):

ينشأ مجلس أعلى للأوقاف يشكل على النحو التالي:

1. وزير الحج والأوقاف	رئيسا
2. وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف	عضوا ونائبا للرئيس
3. وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني أو من ينيبه	عضوا
4. مدير ادارة الاثار بوزارة المعارف	عضوا
5. شخص من ذوي الاختصاص الشرعي يعينه وزير العدل	عضوا
6. اربعة اشخاص من اهل الرأي والخبرة يصدر بتعيينهم امر ملكي بناء على ترشيح وزير الحج والأوقاف	أعضاء

اعلان

موعد قبول إدارة الأوقاف العامة مراجعة مستأجري عقارهم عام 1368هـ

جاءنا من مديرية الأوقاف العامة ما يلي: تعلن مديرية الأوقاف العامة لعموم متأجري عقارها استعدادها لقبول الاجارات وعقدها ابتداء من يوم السبت الموافق 12 محرم 1368هـ إلى غاية 27 منه. وبعد ذلك ستعتبر من لم يراجعها من المستأجرين غير راغب فيما تحت يده من عقار وتؤجره على من يرغبه".

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1235 في 1368/1/11 ص2

المادة الثالثة:

يختص مجلس الأوقاف الأعلى بالإشراف على جميع الأوقاف الخيرية بالمملكة ويوضع القواعد المتعلقة بإدارتها واستغلالها وتحصيل غلاتها وصرفها وذلك كله مع عدم الإخلال بشروط الواقفين وأحكام الشرع الحنيف وله في سبيل ذلك:

1. وضع خطة لتمحيص وحصر وتسجيل الأوقاف الخيرية داخل المملكة وإثباتها بالطرق الشرعية ودفع أيدي واضعي اليد عليها بوجه غير شرعي ولتنظيم إدارتها.
2. وضع خطة عامة لاستثمار وتنمية الأوقاف وغلالها بعد دراسة وضعيتها في كل جهة وتكوين فكرة وافية عنها بالتفصيل.
3. وضع خطة عامة للتعرف على جميع الأوقاف الخيرية الموجودة خارج المملكة باسم الحرمين الشريفين أو أية جهة وحصرها في سجلات نهائية والحصول على الوثائق المثبتة لها وتولي أمورها والمطالبة بغلاتها طبقا لشروط الواقفين.
4. وضع القواعد العامة لتحسين واردات الأوقاف الخيرية والتعرف منها في قيد عمليات التوريد والصرف في السجلات اللازمة.
5. وضع قواعد ثابتة للإنفاق بموجبها على أوجه البر والإحسان سواء من الواردات المذكورة أو مما هو معتمد في الميزانية لهذا الغرض

اعلان

تعلن مديرية الأوقاف العامة عموم المستأجرين لعقار الأوقاف بجدة بان المدة المحددة للمراجعة هي من غرة محرم 356 إلى غاية 15 محرم 356 فكل من له رغبة في الاستئجار فليراجع الإدارة في خلال المدة المعينة لإثبات عقد الإيجار وفي حالة تأخر المستأجرين عن المدة المحدودة يجري إثبات إيجاراتهم للسنة الحالية على مقتضى ما تقرره الإدارة ولا تقبل منهم أي مراجعة في تخفيض أو إخلاء ولإخطار العموم بذلك اقتضى الإعلان.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 641 في 1356/1/6هـ ص5

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/35 في 1386/7/18هـ. المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 584 في 1386/7/16هـ

(2) عدلت بالمرسوم الملكي رقم م/2 في 1394/2/12هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 101 في 1394/2/2هـ. وكانت قبل التعديل كما يلي:

وزير الحج والأوقاف	رئيسا
وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف	عضوا ونائبا للرئيس
عضو شرعي يعينه سماحة رئيس القضاة	عضوا
وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني أو من ينيبه	عضوا
وكيل وزارة المالية والاقتصاد الوطني أو من ينيبه	عضوا
ثلاثة من أهل الرأي والخبرة يرشحهم وزير الحج والأوقاف	(أعضاء) ويصدر بتعيينهم أمر ملكي

يراعى فيها الاستحقاق الفعلي وتحديد المقادير على ضوء شروط الواقفين وأحكام الشرع.

6. إعادة النظر في جميع المخصصات الحالية باسم البر والإحسان على ضوء القواعد المذكورة آنفا لإجازة ما ينفق منها وإلغاء ما عداه.
7. النظر في طلبات استبدال الأوقاف في مقتضيات المصلحة قبل إجازتها من الجهة الشرعية المختصة.
8. وضع نماذج موجة للعقود على اختلافها.
9. وضع التقديرات المالية السنوية للواردات ومصروفات غلال الأوقاف الخيرية والتصديق على حساباتها الختامية على أن تتمشى في ذلك مع السنة المالية للدولة.
10. وضع القواعد الواجبة لتأجير أعيان الأوقاف بما في ذلك الحكورات على أن تراعى أحكام الشرع الحنيف ومقتضيات المصلحة العامة وأية تعليمات تصدرها الدولة في خوص أجور العقار.
11. اعتماد المروعات المقترح تنفيذها من أموال الأوقاف الخيرية واعتماد تكاليفها إذا زادت القيمة على مائة ألف ريال بعد التأكد من سلامة المشروع وتكامله وفائدته وعن إمكانية الإنفاق عليه.
12. النظر في أي مسألة أخرى تتعلق بالأوقاف يرى وزير الحج والأوقاف عرضها على المجلس الأعلى.
13. رفع تقرير سنوي عن وضعية الأوقاف الخيرية ومنجزاتها إلى رئيس مجلس الوزراء.".

اللائحة التنفيذية لنظام الاوقاف الخيرية(1)

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 190 في 1391/1/3هـ المرفوعة من معالي وزير الحج والأوقاف بخطابه رقم 145 في 24-1390/11/25هـ المشتملة على صورة قرار مجلس الأوقاف الأعلى رقم 72/م/ق/أ وتاريخ 1390/11/11 الصادر بالموافقة على مشروع لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية (الجزء الأول – الحصر والتمحيص والتسجيل) المرفق.. ونرجو النظر وإقرار ما يراه المجلس بشأنه. وبعد الإطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم 112 في 16-1391/11/17 المتضمنة توصيتها بالموافقة على مشروع اللائحة المذكورة. وبعد الإطلاع على المحضر المرفق المتخذ من اللجنة الوزارية المشكلة من كل من معالي وزير الحج والأوقاف ومعالي وزير الدولة ورئيس هيئة التأديب ومعالي وزير المعارف المتضمن تأييدهم ما جاء بتوصية لجنة الأنظمة وذلك بالموافقة على مشروع لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية (الجزء الأول – الحصر والتمحيص والتسجيل) بالصيغة المعدة من قبل مجلس الأوقاف الأعلى.

يقرر: الموافقة على مشروع لائحة تنظيم الاوقاف الخيرية (الجزء الاول – الحصر والتمحيص والتسجيل) بالصيغة المرافقة لهذا.

نموذج رقم (1) حالة بيع أو استبدال عين وقف

اسم ووصف العين المراد بيعها أو استبدالها	متوسط غلتها خلال الثلاث سنوات السابقة	القيمة التقديرية لها
أسباب ومبررات البيع والاستبدال	البديل المقترح للبيع أو الاستبدال	الواردات المتوقعة للبديل
		مدير أوقاف
رقم وتاريخ قرار مجلس الأوقاف الفرعي مضمون قرار مجلس الاوقاف الفرعي		رئيس مجلس الأوقاف الفرعي
رقم وتاريخ قرار مجلس الاوقاف الاعلى مضمون قرار مجلس الاوقاف الاعلى		رئيس مجلس الاوقاف الاعلى

التعريف:

المادة1:

يقصد بالأوقاف الخيرية في تطبيق هذه اللائحة كل من الأوقاف العامة، كأوقاف الحرمين الشريفين وأوقاف المساجد وأوقاف الأربطة والمدرس وغيرها من الأوقاف الموقوفة على جهات خيرية عامة. والأوقاف الخاصة التي تؤول إلى جهات انتفاع عامة بعد انقراض الموقوف عليهم من الذرية والأشخاص المحددين بذاتهم كأقارب الواقف أو من لهم صلة به أو من رغب الواقف أن يوقف عليهم بذاتهم.

المادة 2:

يتولى مدير الأوقاف في كل بلدة الإشراف المباشر على الأوقاف الخيرية في تلك البلدة ورعايتها والدخول في الدعاوى المتعلقة بها وتأجيرها وصيانتها واستلام غلالها والإنفاق منها أو صرفها في أوجه الخير حسبما نص عليه شرط الواقف وذلك في حدود الصلاحيات والقواعد التي يحددها مجلس الأوقاف الأعلى.

مادة 3:

تبقى الأوقاف الخيرية الخاصة تحت أيدي نظارها الشرعيين المحددين في شرط الواقف أو اللذين صدر الأمر من المحاكم الشرعية بتعيينهم.

مادة 4:

يكون لدوائر الأوقاف الحق في الإشراف والمراقبة العامة على الأوقاف الخيرية الخاصة المراقبة التي من شأنها حفظ الوقف والمساعدة في تنفيذ شرط الواقف ووضع اليد على الوقف بعد موافقة الحاكم الشرعي، وذلك حين انقراض المستحقين فيه وأيلولته الشرعية إلى جهات خيرية عامة وعليها أن تضع في سجلاتها المعلومات اللازمة لضمان تحقيق ذلك.

مادة 5:

يراعي أن يتم وفق القواعد المقررة بيع واستبدال أعيان الأوقاف ضعيفة الغلة أو التي لا غلة لها أو التي

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 80 في 1393/1/29هـ.

يخشى عليها بسبب وضعها تعرضها للضياع كالاشقاص الصغيرة، ولهذا الغرض يتم حصر هذه الأعيان من قبل دوائر الأوقاف المختصة وترفع بنتيجة الحصر تقريرا لمجالس الأوقاف المختصة وفقا للنموذج رقم (1) المرفق وذلك خلال الشهر الأول من السنة المالية.

مادة 6:

تحصر جميع مسميات أعيان الأوقاف – لغرض تنظيم تسجيلها تحت المسميات المبينة أدناه ويرمز لكل مسمى بالرمز الموضح أمامه:

أ- عمارة (ع) ويقصد بالعمارة كل مبنى بني على نظام الشقق ويؤجر على هذا النظام أو يؤجر جميعه لأي غرض آخر، ويفهم من ذلك انه يشمل على أكثر من وحدة سكنية واحدة ويدخل تحت هذا المسمى الفنادق والمدارس والمستشفيات .. الخ.

ب- دار (ر) ويقصد بالدار كل بيت أو مبنى يشتمل على وحدة سكنية واحدة ويدخل في هذا المسمى (الفلل) و (العزل) .. الخ.

ج- دكان (ك) ويقصد بالدكان كل مبنى خصص للتأجير لغرض التجارة بالبيع والشراء عموما ويشمل ذلك بيع الخدمات ويدخل في المسمى المخزن، المفازة والمعرض ... الخ.

د- ارض زراعية (ز) ويقصد بها كل ارض بها زرع أو غرس مطر له غلة أو تكون معدة لذلك، ويدخل في المسمى "البستان" أو "الأراضي الزراعية" أو "البلاد الزراعية" و "الركيب" و "المزروعة".

نموذج رقم (3) دفتر حصر اعيان الاوقاف الخيرية الخاصة

اسم الواقف:		رقم الواقف	ملاحظات
رقم حصر الوقف:		رقم الصك وتاريخه وجهة مصدره	
اسم الناظر كما وصفته الصيغة:		اسم الناظر الحالي:	
الموقوف عليه:			
الذرية	الاهل	غير ذلك	الايلولة بعد الانقراض

هـ - ارض (ج) ويقصد بها كل ارض جرداء ليس غلة من غرس أو كل ارض عليها دار خربة متساقطة لا تغل الأرض منها ويدخل في ذلك "الأرض الفضاء" و "الحوش" و" الخرابة". أما ما لا يدخل من العيان الموقوفة تحت أي رمز من الرموز أعلاه فيثبت بالاسم الكافي لتعيينه كقهوة وحمام.

نموذج رقم (2) دفتر حصر وتسجيل صكوك أعيان الأوقاف الخيرية العامة

اسم الواقف:				رقم الواقف:
رقم الحصر	رقم الصك	تاريخ الصك	الجهة الصادر منها	الموقع والحدود
المساحة بالأمتار:	نوع البناء			
	مسلح	طين	حجر	الملحقات

الموقوف عليه							
المسجد الحرام	المسجد النبوي	المساجد الأخرى		جهات أخرى عامة		جهات خاصة	
		الاسم	الموقع	الاسم	الموقع	الاسم	الموقع
صيغة الصك:							

التسجيل

مادة 7:

تستعمل إدارات أوقاف الفروع السجلين التالين:

أ- دفتر حصر وتسجيل صكوك أعيان الأوقاف الخيرية العامة (نموذج رقم 2)

ب- دفتر حصر أعيان الأوقاف الخيرية الخاصة (نموذج رقم 3).

وتستعمل إدارة الحصر والتسجيل بوزارة الحج والأوقاف السجل التالي: بطاقة حصر عموم أعيان الأوقاف (نموذج رقم 4).

مادة 8:

لغرض استعمال السجلات الموضحة في (7) أعلاه تتخذ الإجراءات التالية:

أ- تقسم المملكة إلى خمس مناطق وقفية كالآتي:

1- المنطقة الغربية.
1- المنطقة الوسطي.
2- المنطقة الشرقية.
3- المنطقة الجنوبية.
4- المنطقة الشمالية.

وتوضح حدود كل منطقة بقرار من وزير الحج والأوقاف.

ب- يكون بمناطق الأوقاف مراكز رئيسية حسب تجمعات الأوقاف ترتبط بكل منها فروع المدن الصغيرة والقرى المجاورة.

نموذج رقم (4) بطاقة حصر عموم أعيان الأوقاف

اسم الواقف:	رقم الوقف:	اسم الناظر الحالي:
رقم الحصر:	الحدود:	
المساحة بالأمتار:	نوع البناء:	الملحقات:
اسم الموقوف عليه:		
المسجد الحرام المسجد النبوي	المساجد الأخرى	جهات أخرى عامة
الذرية والأهل:	جهات أخرى عامة:	الأيلولة:

ج- تخصص مجموعة من الأرقام المتسلسلة لكل منطقة من المناطق المشروحة في (أ) على النحو التالي على أن تكون أرقام كل منطقة خاصة بها لا يشركها فيها آية منطقة أخرى.

اسم المنطقة	المجال الرقمي المتسلسل لها	
الغربية	1	19,999
الوسطي	20,000	29,999
الشرقية	30,000	39,000
الجنوبية	40,000	49,000
الشمالية	50,000	59,000

د- تخصص لكل مدينة في المنطقة مجموعة أرقام متسلسلة من مجموعة أرقام المنطقة المشروحة أعلاه.

ه- يعطى كل واقف في المدينة رقما من المجموعة المتسلسلة المخصصة لكل مدينة والمشروحة في (د) بحيث يكون الرقم خاصا بذلك الواقف.

مادة 9:

يفتح في الإدارات الفروع في الوزارة ملف خاص لكل عين موقوفة تحفظ فيه صورة من الصك أو الوثيقة المتعلقة بالوقف وأساس أو صورة جميع المكاتبات والمعاملات التي أدت إلى وصول الوقف تحت يد دوائر الأوقاف والمعاملات التي تحدد الوقف وتوضح معالمه وتتعلق بوضع اليد عليه من قبل المعتدين أي أن هذا الملف فقط لحفظ المعاملات التي تدل على الوقف وتحفظ كيانه فلا تدخل فيها المعاملات الخاصة بتأجيره أو استثمار غلاله ويحمل الملف رقم الحصر الموضوع في البطاقة أو السجل. كما تأخذ الملفات على قدر الإمكان – ألوانا مختلفة لغرض تمييز نوع العين.

مادة 10:

يجب أن لا تخلط ملفات الأوقاف الخيرية العامة بملفات الأوقاف الخيرية الخاصة فهذه تحفظ بخزائن خاصة بها بعيدة عن الاستعمال إلا إذا اقتضى الأمر لغرض الرجوع إليها في تحقيق أمر له علاقة بالوقف ويكون ذلك بأذن من إدارة الأوقاف.

مادة 11:

تعتبر جميع ملفات الوقف غير قابلة للتداول والإطلاع من أية جهة خارج نطاق القائمين على حفظها والمسئولين في دوائر الأوقاف إلا بأذن خاص من وزير الحج والأوقاف.

مادة 12:

يتكون رقم الحصر الذي تشتمل عليه السجلات الموضحة في المادة السابعة أعلاه من رقم الواقف المذكور في الفقرة (د/المادة8) أعلاه ومن الرمز الدال على نوع العين المذكور في المادة (6) أعلاه يليه رقم لتسلسل العين الموقوفة في سجل حصر أعيان الأوقاف.

مادة 13:

يراعى في تسجيل أوقاف شخص معين وفي استعمال رقم الحصر إتباع ما يلي:

أ- أن يلازم رقم الحصر العين الموقوفة في جميع المخابرات التي لها علاقة بتلك العين.

ب- أن تأتي خلف بعضها في التسجيل ثم يلي ذلك تسجيل أوقاف شخص آخر وهكذا.

ج- أن يوضع الرقم على باب العين الموقوفة في قطعة من المعدن أو الالومنيوم.

د- أن لا يتغير رقم الحصر مهما كانت الظروف وحتى لو انقرضت عين الوقف أو أزيلت أو

ه- استبدلت بعين أخرى يجب نقل هذا الرقم إلى العين الجديدة ليلازمها مع ملاحظة تسجيل المعلومات الجديدة عن العين الجديدة.

و- أن يوضع الرقم على الملف الخاص بالوقف.

ز- أن يوضع الرقم في عقد تأجير العين وعقد صيانتها.. الخ.

الحصر:

نموذج رقم (5) جدول الحصر

رقم الحصر	المساحة	الحدود	الموقع	نوع البناء	نوع العين	نوع الوقف	اسم الواقف

* تم وضع المعلومات بالحبر الأزرق أعلاه من واقع موجود السجلات عن الأعيان المذكورة.

* تم وضع المعلومات بالحبر الأحمر أعلاه من واقع الوقوف الفطي على الأعيان المذكورة

رئيس قسم التسجيل

لجنة الوقوف

مادة 14:

تقوم وزارة الحج والأوقاف بحصر الأوقاف الخيرية على النحو التالي:

أولا:

1. تكون لجان في كل منطقة من مناطق المملكة ويفضل أن تكون أكثر من لجنة في بعض هذه المناطق كالمنطقة الغربية التي تكثر الأوقاف بمدنها الكبيرة.
2. تكون بقرار من وزير الحج والأوقاف لجان التسجيل على النحو التالي:
   - 1- مندوب عن الأوقاف.
   - 2- مندوب عن المحكمة الشرعية.
   - 3- واحد من أرباب الخبرة.

   وللجان أن تستعين بمهندس أو مساح من البلدية أو من مصلحة الأشغال العامة كما لها أن تستعين بكاتب كفء من موظفي المنطقة وبمصور فوتوغرافي أو فوتوستاتي أو ميكروفيلمي متى دعت الحاجة.
3. تتولى اللجان كل لجنة في منطقتها الاتصال بالمحاكم للإطلاع على سجلاتها للوصول إلى صكوك الأعيان الموقوفة واخذ صورة كل صك وصورة لكل صيغة وقف أن وجدت على شكل وثيقة أو صك، وتتولى كذلك ملاحظة اخذ أية معلومات إضافية تجدها عن هذا الوقف خصوصا فيما يتعلق بالمعلومات الأساسية المشروحة في دفاتر الحصر والتسجيل المقترحة أنفا.
4. تستعمل في التصوير – متى ما كان ذلك ممكنا – آلة التصوير الميكروفيلمي.
5. يتم تصديق صور صكوك ووثائق الأوقاف الخيرية من قبل الحاكم الشرعي.
6. تسلم هذه الصور بعد تصديقها إلى إدارة الأوقاف لتتولى عملية فرزها وتطبيقها على المعلومات المسجلة عنها في الأوقاف.

ثانيا:

أ- تقوم إدارة الأوقاف بالتأكيد من وجود الأعيان في سجلاتها وتستعمل لذلك جدول الحصر نموذج (5) بالنسبة لأعيان الأوقاف الخيرية العامة.

ب- تقوم الجهة المختصة قسم الحصر والتسجيل في الأوقاف بملء حقول جدول الحصر بالمعلومات التي يمكن الحصول عليها من سجلاتها ومن سجلات المحاكم بالحبر الأزرق وترك فراغات تحت الحقول التي لا يوجد لها معلومات.

ج- تعطى صورة من جدول الحصر المشار إليه في (أ، ب) أعلاه بعد ملء الفراغات الممكن ملؤها فيه من واقع السجلات إلى لجنة الوقوف المذكورة في ثالثا – أدناه – لتتولى بدورها ملء الفراغات في الجدول بالحبر الأحمر بعد الوقوف الفعلي على الأعيان على النحو المشروح في ثالثا أدناه.

ثالثا:

1. تؤلف بقرار من وزير الحج والأوقاف لجان الوقوف في كل منطقة من مناطق المملكة على النحو التالي:
   - 1- مندوب عن الأوقاف.
   - 2- مندوب عن المحكمة.
   - 3- مهندس.

   ولها أن تستعين بمساح وبكاتب كفء من قبل إدارة الأوقاف.
2. تتولى اللجنة ما يأتي:
   - 1- الوقوف الفعلي على أعيان الأوقاف الواردة في جداول الحصر من قسم الحصر والتسجيل.
   - 2- ملء جداول الحصر بالمعلومات المطلوبة من واقع وقوف اللجنة على الأعيان.
   - 3- تحديد الأعيان الموقوفة على نسختين من الخارطة المسحية للمدينة تحديدا دقيقا وارسالهما لدائرة الأوقاف لتعليق واحدة منها في قسم الحصر وإرسال الأخرى إلى الوزارة لحفظها لديها كمرجع لدراستها.
   - 4- إعادة النظر في صحة معلومات هذه الخارطة بعد كل خمس سنوات.
   - 5- تقديم جداول الحصر بعد ملئها إلى قسم الحصر والتسجيل في دائرة الأوقاف ليتولى موظف التسجيل تسجيلها بعناية في الدفاتر المعدة لذلك ثم حفظها.

ربعا:

أ- يطلب وزير الحج والأوقاف من وزارة المالية والاقتصاد الوطني أن تتضمن استمارات الإحصاء على حقل يوضح نوع العين ملكا أو وقفا عندما تجرى عمليات إحصاء المساكن والمؤسسات.

ب- تتولى لجنة التسجيل بإدارة الحصر والتسجيل مراجعة المعلومات التي تحتويها استمارات الإحصاء مع المعلومات الموجودة بالسجلات للتأكد من أن أعيان الوقف لم يطرأ عليها تغيير أو أنها محفوظة من أيدي العبث.

مادة 15:

تحدد بقرار من وزير الحج والأوقاف المكافآت المناسبة لأعضاء اللجان المذكورة محسوبة على أساس عدد أعيان الأوقاف التي تولوا إجراءاتها.

مادة16:

تجري الاتصالات اللازمة مع وزارة العدل لاتخاذ ما يلي:

أ- إرسال وقفية وصورة صكوك الأوقاف التي تسجل لديها مستقبلا لإدارات الأوقاف.

ب- عدم إصدار حجة استحكام لأية عين قبل الحصول على تأكيد من دائرة الأوقاف في الجهة يفيد بعدم وجود علاقة وقفية لها وذلك بموجب النموذج رقم (6) المرفق، "مالم تمض على تسلم ادارة الاوقاف لاخطار المحكمة مدة اربعة اشهر(1)".

ج- إخراج حجة استحكام للأعيان الموجودة بسجلات الأوقاف والتي لم تثبت وقفية بها في سجلات المحاكم.

نموذج رقم (6) نموذج وجود او عدم وجود علاقة وقفية بطلب حجة استحكام

اسم طالب حجة الاستحكام: ....

نوع العين: ....

الموقع: ....

الحدود: شمالا: .... جنوبا: ....

شرقا: ....غربا: ....

المعلومات المقدمة اعلاه صحيحة

قاضي / كاتب عدل

التاريخ التوقيع

العين المذكورة اعلاه وقف:

اسم الواقف:..

نوع الوقف: ....

رقم الحصر: ....

التاريخ: .... مدير ادارة اوقاف ....

لا ترى علاقة وقفية بهذه العين ولكن ادارة الاوقاف تملك حق الاعتراض وطلب نزع اليد مستقبلا فيما اذا ظهرت هذه العلاقة. التاريخ.................. مدير ادارة اوقاف .....التوقيع

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 285 في 1398/2/27هـ. القاضي بتعديل نص الفقرة ب من المادة 16 من لائحة تنظيم الاوقاف الخيرية "مالم تمض على تسلم ادارة الاوقاف لاخطار المحكمة مدة اربعة اشهر" .

تسجيل الأوقاف والانهاءات مواد مختارة من نظام المرافعات الشرعية(1)

المادة السادسة والأربعون بعد المائتين:

لا يجوز للقاضي تسجيل إنشاء أي وقف إلا بعد ثبوت تملك واقفه إياه وبعد التأكد من خلو سجله مما يمنع من إجراء التسجيل.

1/246 يجوز توثيق الوقف في بلد الموقف ولو كان العقار في بلد آخر وذلك بعد التأكد من سريان مفعول الصك من واقع سجله. وتثبت الوقفية على صك العقار ويبعث بصفة رسمية إلى الجهة التي صدر منها للتهميش على سجله.

2/246 توثيق وقفية الأراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة سواء أكانت المخططات منحاً أم مملوكة لأشخاص، من اختصاص كاتب العدل، أما الأراضي التي لم تخصص مساجد ويراد وقفها فتوثيقها من اختصاص المحاكم.

3/246 الأوقاف التي أنقرض مستحقوها وآلت إلى جهات خيرية تتولى نظارتها وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

4/246 إذا عزل القاضي ناظراً على وقف أو قبل عزله لنفسه تعين على القاضي إقامة ناظر بدلا عنه.

5/246 المعارضة على النظارة قبل صدور صكها ينظرها من أحيل إليه طلب إقامة الناظر.

6/246 المعارضة على النظارة بعد صدور صكها تنظرها المحكمة مصدرة الصك ويكون نظرها من قبل مصدر الصك إذا كان على رأس العمل في المحكمة نفسها وإلا فخلفه.

المادة السابعة والأربعون بعد المائتين:

على طالب تسجيل الوقف أن يقدم طلباً بذلك إلى المحكمة المختصة مشفوعاً بوثيقة رسمية تثبت تملكه لما يريد إيقافه.

1/247 طلب تسجيل الوقف يقدم باسم رئيس المحكمة في المحاكم الرئاسية وباسم قاضي المحكمة في المحاكم الأخرى.

2/248 يحال طلب تسجيل الوقف إلى القاضي مباشرة وهو الذي يتولى إجراءاته حتى إنهائه.

3/248 الوثيقة الرسمية هي: صك الملكية المستكمل للإجراءات الشرعية والنظامية.

المادة الثامنة والأربعون بعد المائتين:

الأوقاف التي ليس لها حجج مسجلة يجري إثبات وقفيتها وفق القواعد والإجراءات المقررة لإجراء الاستحكام.

1/248 إخراج حجة استحكام على الأرض التي أقيم عليها مسجد يكون بطلب من وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

2/248 إخراج صكوك استحكام المقابر يكون بطلب رسمي من البلدية.

3/248 صكوك الأوقاف الخيرية العامة تسلم إلى وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، أو أحد فروعها. ويسلم للموقف صورة عنها.

المادة التاسعة والأربعون بعد المائتين:

مع مراعاة قواعد تملك غير السعوديين للعقار لا يجوز تسجيل وقفية عقار في المملكة مملوك لأجنبي إلا بالشروط الآتية:

---

(1) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/21 في 1421/5/20هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1421/5/14هـ.

أ - أن يكون الوقف طبقاً للمقتضيات الشرعية.

ب - أن يكون الوقف على جهة بر لا تنقطع.

ج - أن يكون الوقف على أفراد سعوديين أو على جهات خيرية سعودية.

د - أن يكون الناظر على الوقف سعودياً.

هـ - أن ينص في حجة الوقف أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق الإشراف على الوقف.

ز - أن يكون الوقف خاضعاً لنظام الأوقاف في المملكة

المادة الخمسون بعد المائتين:

إذا اقتضى الأمر نقل وقف، فليس لناظر الوقف سواء كان ناظراً خاصاً أو كان إدارة الأوقاف أن يجري معاملة النقل إلا بعد استئذان القاضي الشرعي في البلد التي فيها الوقف وإثبات المسوغات الشرعية التي تجيز نقله على أن يجعل ثمنه في مثله في الحال. وكل ذلك يتم بعد موافقة محكمة التمييز.

1/250 لا يجوز نقل الأوقاف خارج المملكة.

2/250 نقل الوقف من بلد إلى بلد آخر داخل المملكة يقتضي إذن قاضي بلد الوقف وتصديق محكمة التمييز عليه. وشراء بدله يكون لدى قاضي البلد المنقول إليه الوقف، بعد تحقق الغبطة والمصلحة من أهل الخبرة في الحالين.

3/250 الإذن في بيع عقار الوقف أو شرائه يكون لدى المحكمة التي في بلد العقار، بعد تحقق الغبطة والمصلحة من أهل الخبرة.

4/250 الذي يتولى الإفراغ في البيع والشراء في الوقف هو القاضي الذي صدر عنه الإذن أو خلفه، وذلك بعد تصديق الإذن بالبيع من محكمة التمييز.

5/250 العقار المشترك بين وقف وغيره يكون إفراغه لدى القاضي الذي أذن ببيع حصة الوقف أو خلفه.

6/250 الإذن باستبدال الأوقاف الخيرية وبيعها يكون بعد موافقة مجلس الأوقاف الأعلى على ذلك.

7/250 إفراغ ما انتزع للمصلحة العامة، من عقار الأوقاف يكون من قبل كاتب العدل.

8/250 عقار الوقف الذي يراد نزع ملكيته لصالح الشركات الأهلية العامة لا يعتبر للمصلحة العامة، فلا يباع إلا بعد صدور إذن من المحكمة المختصة بعد تحقق القاضي من الغبطة والمصلحة في البيع وموافقة محكمة التمييز على ذلك.

9/250 للناظر الاقتراض من صندوق التنمية العقارية ورهن ما أقيم على أرض الوقف من مبانٍ ونحوها، وذلك بعد تحقق القاضي من الغبطة والمصلحة، وإذنه بذلك، وهو غير خاضع للتمييز.

10/250 يصدر القاضي خطاباً إلى كاتب العدل لتسجيل إقرار الناظر برهن المباني ونحوها – التي ستقام على أرض الوقف – لصندوق التنمية العقارية.

11/250 يسلم مال الوقف الذي لا يكفي لشراء بدلٍ للناظر للمضاربة به، بعد إذن القاضي وتحققه من ثقة الناظر وحذقه وتصديق الإذن من محكمة التمييز، على أنه متى اجتمع لدى الناظر من ذلك ما يكفي لشراء بدل بادر بالشراء عن طريق المحكمة.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

395- إعفاء الأوقاف الخيرية من رسوم التسجيل والتنفيذ(1)

اطلع مجلس الشورى على خطاب كاتب عدل مكة المرفق رقم 506 في 66/6/3 الوارد من المقام السامي برقم 6441 في تاريخ 1366/6/18هـ المتضمن أن المنحات الملكية للجهات الخيرية لم يكن لها بند في الرسوم وصدر الأمر السامي بتسجيل الأرض الممنوحة لصدقه كعكي لبناء مستشفى بها كما صدر الأمر السامي لتسجيل الأرض الممنوحة لعباس قطان لإنشاء مدرسة لتعليم الأطفال القرآن الكريم وقد حضر مندوب أمانة العاصمة وقدر المنحة الأخيرة على شروطها وطلب تسجيل ذلك وإعطائه صكايه كما طلب صدقه كعكس صكا بما منح به فتوقف هذه الإدارة في خصوص الرسم ولم تجد في نظام كتاب العدل مادة توجب الرسم أو إعفائها غير مادة 35 التي تنص على إعفاء كفالة أمناء الصناديق بالدوائر الرسمية فقرة ج من المادة 16 من الفصل الخامس من نظام رسوم التسجيل والتنفيذ التي تنص على إعفاء معاملة الدوائر الرسمية والبلديات ودائرة الأوقاف العامة الخ. ولم يكن هذا نصا في الموضوع يرجو تعمده لما يجب إتباعه وبهد البحث والمناقشة فيما تقدم والإطلاع على تقرير اللجنة المالية المتخذ بحضور مندوب وزارة المالية السيد حسن فقي والرجوع إلى نظام رسوم التسجيل والتنفيذ المنوه عنه معاليه قرر المجلس ما يأتي:

1. لما كان الأصل في الأوقاف والمؤسسات الخيرية هو الإعفاء من الرسوم الحكومية كما نصت على ذلك معظم النظم القائمة كل ولدائرة المختصة بها ولما لم بكن للموضوع الذي تحن بصدده اصل في المعفيات المنصوص عليها نظام التسجيل والتنفيذ فان المجلس يقرر إضافة فقرة تحت حرف (ل) على المادة (16) من نظام التسجيل والتنفيذ هذا نصه (م) التعاليم والصكوك الشرعية المختصة بالمسائل الخيرية بما في ذلك تسجيل الأراضي التي تمنح للأعمال الخيرية وصكوك الاستحكام للأراضي والأبنية وغيرها المتعلقة بالأوقاف والمؤسسات الخيرية كالأربطة والمساجد والمدارس والمستشفيات وما وقف عليها وكل مشروع عام بقصد منه المبرة الخيرية العامة.
2. في حالة الموافقة السامية على ما تقسم يجري إلحاق الفقرة المذكورة بالنظام المذكور كما يجري تعميم هذا بقرار لجميع وكافة الجهات المختصة لاعتماد مقتضاه.

396- موعد قبول إدارة الأوقاف العامة مراجعة مستأجري عقارهم عام 1368هـ(2)

جاءنا من مديرية الأوقاف العامة ما يلي: تعلن مديرية الأوقاف العامة لعموم مستأجري عقارها استعدادها لقبول الإيجارات وعقدها ابتداء من يوم السبت الموافق 12 محرم 1368هـ إلى غاية 27 منه. وبعد ذلك ستعتبر من لم يراجعها من المستأجرين غير راغب فيما تحت يده من عقار وتؤجره على من يرغبه".

397- أجور عقارات الأوقاف العامة سنة 1368هـ(3)

جاءنا من مديرية الأوقاف العامة ما يلي: بناء على إرادة جلالة الملك المعظم أيده الله تعالي القاضية بان يكون إيجار العقارات في هذا العام حرا بالتراضي بين المؤجر والمستأجر وبناءا على الصلاحيات المخولة

مضى المدة في الوقوف*

نص المرسوم الملكي رقم 2/4/67 وتاريخ 354/5/9 من عبد العزيز بن عبد الرحمن الفيصل إلى جناب المكرم الأفخم الابن فيصل سلمه الله.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد الاتكال على الله وبناء على ما عرضتموه علينا في كتابكم رقم 189 في 354/4/21 وبناء على قراري مجلس الوكلاء ومجلس الشورى وبناء على ما قررته رئاسة القضاة في تواريخ متعددة بشأن الدعاوى المتنازع فيها بوضع اليد مع الوقوف وبناء على ما رأيناه من الاحتياج لحفظ حقوق الوقف أمرنا بما هو آت:

1. يستثنى من المادة الأولى من أمرنا الصادر بعدد 12 في 352/1/17 دعاوى الوقف على وضع اليد المشار إليه بالقيود الآتية:

أ- أن يكون مدعي الوقف مستند إلى أصل قويم من حجج الشرع التي لا يثبت الوقف إلا بها لدى الفقهاء.

ب- ان لا يكون قد مضى على وضع اليد حين إقامة الدعوى خمسة وعشرون عاما مسكوت فيها عن المرافعة في شأنه بالمحاكم الشرعية بلا عذر من الأعذار الواردة في المادة الرابعة.

ج- الأعذار المشروعة المنوه عنها في المادة الثالثة هي الغيبة والقصر والجنون والعته وما في معنى ذلك مما هو مدون في مراجعة الشرعية المعتبرة فبلغوا ذلك إلى جهاته المختصة. ونسأل الله لنا ولكم التوفيق والسلام.

* من نظام تملك العقار في الحجاز

---

(1) قرار مجلس الشورى رقم 229في 1366/8/24 هـ

(2) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1235 في 1368/1/11 ص2.

(3) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1233 في 1368/1/11هـ ص6. (قد يلحظ الباحث وجود اختلاف في ترقيم اعداد ام القرى بما يقابلها في تاريخ العدد نفسه ومرجع ذلك لاختلاف في تصنيف معهد الادارة العامة – لذا وجب التنويه).

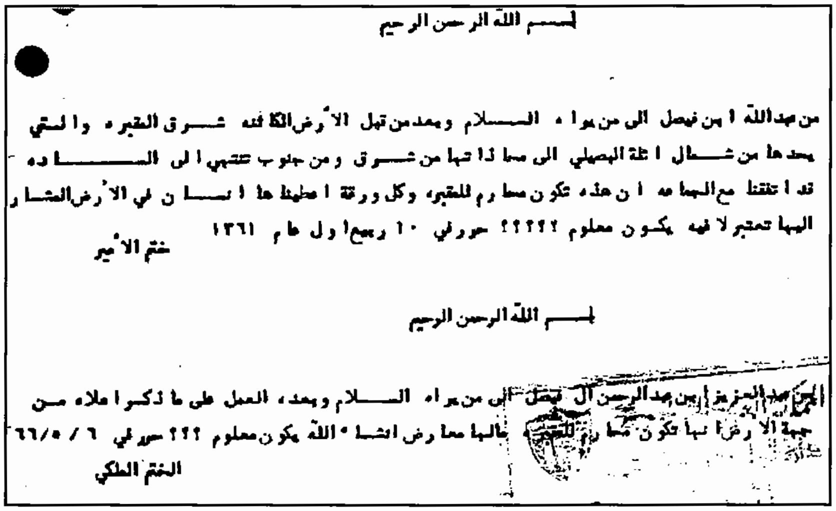
لمجلس الأوقاف الأعلى بمقتضى نظامه في تحديد هذه الأجور سنويا وبناء على ان العقار المذكور من أساسه كانت أجرته ضئيلة لان أكثره مؤجر من سنوات قديمة وان المصلحة ان يقفز في الزيادة هذا العام قفزة تعود بالفائدة لصندوق الأوقاف وفي الوقت نفسه تعتبر حلا وسطا بالنسبة للشاغلين للوقف المذكور فقد قرر مجلس الأوقاف الأعلى ما يأتي:

1. الدكاكين والقهاوي والطواحين والأفران والمخازن والحمامات والمكاتب التجارية ما عدى بيوت السكنى تزاد في هذا العام أجرة عن العام الماضي بما يعادل الثلث فقط أي تكون الزيادة عبارة عن 33%.
2. بيوت السكنى على اختلاف أنواعها تكون الزيادة فيها بما يعادل الربع أي تكون الزيادة عبارة عن 25%.
3. الأراضي المحكرة تتبع الزيادة فيها ما نص عليه في المادتين الموضحتين أعلاه أي ما كان من هذه الأراضي في حكم الدكاكين أو مقامه عليها دكاكين فتكون الزيادة فيها بما يعادل الثلث أي 33% وما عدى ذلك من هذه الأراضي فتكون الزيادة فيه عبارة عن خمسة وعشرون في المئة.
4. العقار المؤجر لسنوات عديدة يكون تابعا لعقوده المبرمة في ذلك.
5. يسري مفعول هذا القرار على عموم العقار العائد للأوقاف سواء في ذلك ما كان منه في مكة أو المدينة أو غير ذلك من الملحقات. وان مديرية الأوقاف العامة تعلن ما تقرر للعموم وترجو من المستأجرين المبادرة بدفع الإيجارات لأمناء صناديقها واستلام السند الأصولي منهم حسب المعتاد وقد عمدت جميع مديري الأوقاف في الملحقات باعتماد ما ذكر. والله المسئول أن يوفق الجميع لما فيه الخير والصلاح.

398- مسؤولية نظارة الأوقاف ورعايتها والإشراف[1]

وبعد: (ورد لهذه الوزارة خطاب فضيلة مدير عام الأوقاف بالمنطقة الوسطى والشرقية رقم 2/7460 في 1390/7/27هـ المتضمن أن وزارة الحج والأوقاف لاحظت في الآونة الأخيرة أن بعضا من أصحاب الفضيلة رؤساء المحاكم والقضاة في بعض المناطق يتصرفون في شؤون الأوقاف ويصدرون صكوكا شرعية ووثائق نظارة وأن مسؤولية نظارة الأوقاف ورعايتها والإشراف على شؤونها ورعاية مصالحها عائدة لوزارة الحج والأوقاف بموجب الأوامر والتعليمات السامية ورغب في إشعار جميع المحاكم وقضاتها وكتاب العدل فيها بعدم التصرف بالأوقاف أو منح نظارة عليها أيا كان نوعها إلا بعد إشعار وزارة الحج والأوقاف وأخذ رأيها في الموضوع مسبقا باعتبارها جهة الاختصاص.... الخ.

وحيث أن رئاسة القضاة آنذاك سبق أن عممت برقم 2569 في 1382/9/8هـ ورقم 3/1203/م في 1386/5/4هـ حول عدم إجراء أي مبايعة أو تحكير أو استبدال عقارات الأوقاف الخيرية إلا بعد مراجعة وزارة الحج والأوقاف وصدور موافقتها على ذلك وأيضا عممت برقم 2490 في 1389/10/24هـ باعتماد نظام مجلس الأوقاف الأعلى المصدق بالمرسوم الملكي رقم م/35 في 1386/7/18هـ فينبغي اعتماد ما جاء فيها بكل دقة وملاحظة عدم إقامة أي ناظر على الأوقاف الخيرية إلا بعد إشعار وزارة الحج والأوقاف وأخذ رأيها في الموضوع مسبقا).



بسم الله الرحمن الرحيم

من عبدالله ابن فيصل الى من يراه السلام وبعد من قبل الأرض الكائنه شرق المقبره والتي بعدها من شمال اثلة العصيلي الى محاذاتها من شرق ومن جنوب تنتهي الى الساده قد اتفقنا مع الجماعه ان هذه تكون محارم للمقبره وكل ورقة اعطيناها انسان في الأرض المشار اليها تعتبر لاغيه يكون معلوم ؟؟؟؟؟ حرر في ١٠ ربيع اول عام ١٣٦١

ختم الأمير

بسم الله الرحمن الرحيم

من عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل فيصل الى من يراه السلام وبعده العمل على ما ذكروا علاه من جهة الأرض انها تكون محارم للمقبره خاليها معارض انشاء الله يكون معلوم ؟؟؟ حرر في ٦ / ٥ / ٦٦

الختم الملكي

399- اختصاص وزارة الحج والأوقاف على عقارات الأوقاف الخيرية فقط[2]

وبعد: (إلحاقاً إلى التعميم الصادر منا برقم 3/2569 في 1382/8/9هـ القاضي بعدم إجراء أي مبايعة أو

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 3/142/ت في 1390/10/25هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 3/1203/م في 1386/5/4هـ.

تحكير أو استبدال للعقارات إلا بعد مراجعة وزارة الحج والأوقاف وصدور موافقتها على ذلك، فقد تلقينا خطاب معالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة رقم 473/أ في 1386/4/6هـ المتضمن الإشارة إلى أن الأمر في ذلك قد أثر على بعض العقارات الأهلية الأخرى مما جعل بعض المحاكم تتوقف عن اتخاذ الإجراءات اللازمة نحوها إلا بعد موافقة الوزارة ونفيدكم بأن الأمر المشار إليه مقتصر على عقارات الأوقاف الخيرية فقط للإحاطة وإكمال ما يلزم في ذلك) انتهى.

400- الحصول على تأكيد من دائرة الأوقاف قبل إصدار حجة استحكام لأي عقار(1)

وبعد: (وردنا خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 5279 في 1398/3/5هـ ومشفوعه قرار مجلس الوزراء رقم 285 في 1398/2/27هـ المرفقة صورته. للإطلاع واعتماد موجبه وإبلاغه لمن يلزم) انتهى. وقد تضمن قرار مجلس الوزراء رقم 285 في 2/27/ 1398هـ ما يلي:

"الموافقة على تعديل نص الفقرة (ب) من المادة (16) من لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية الصادرة بالقرار رقم 80 وتاريخ 1393/1/29هـ على الوجه التالي:

(ب) عدم إصدار حجة استحكام لأية عين قبل الحصول على تأكيد من دائرة الأوقاف في الجهة يفيد بعدم وجود علاقة وقفية لها..وذلك بموجب النموذج رقم 6 المرفق ما لم تمض على تسلم إدارة الأوقاف لإخطار المحكمة مدة أربعة أشهر". نائب رئيس مجلس الوزراء.

401- إفراغ عقار القصار والوقف مسؤولية القاضي نفسه(2)

وبعد: (إلحاقاً لتعميم الوزارة رقم 12/65ت في 1402/5/13هـ بشأن إفراغ حصة القاصر من قبل الحاكم الشرعي الذي أصدر الإذن ببيعها ونظراً لما للقضاة من ولاية عامة تشمل اختصاصات كتاب العدل في المحاكم التي لا يوجد بجانبها كتابة عدل ولأن بعض العقارات قد تكون ملكيتها مشاعة بين قصار وبالغين أو حصة وقف فإن مصلحة العمل تقتضي عدم تجزئة الإفراغ بين المحكمة وكتابة العدل لذا اعتمدوا أن يكون إفراغ كامل العقار المشترك بين قصار وبالغين أو حصة وقف لدى الحاكم الشرعي الذي أذن ببيع حصة القاصر أو الوقف أو من يكون خلفاً له في المحكمة مع الإشارة إلى السبب الداعي لإجراء الإفراغ بالنسبة للبالغين من قبل الحاكم الشرعي).

402- الإذن باستبدال الأوقاف من صلاحية مجلس الأوقاف(3)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب الجلالة رئيس مجلس الوزراء المعظم رقم 28607 في 1403/12/20هـ المرفق به نسخة من خطاب شعبة الخبراء بمجلس الوزراء رقم 1243 في 1403/11/23هـ ومشفوعاته المشتملة على محضر الاجتماع المتخذ من قبل وكيل وزارة العدل ومندوب من وزارة الحج والأوقاف ومستشارين من شعبة الخبراء رقم 127 في 1403/11/22هـ:

"ولقد اطلع المجتمعون على الأوراق المحالة إلى الشعبة بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 4/ح/19855 وتاريخ 1403/8/19هـ كما تم الرجوع إلى الفقرة السابعة من المادة الثالثة من نظام مجلس الأوقاف الأعلى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 وتاريخ 1386/7/18هـ والتي تنص على أنه من اختصاصات مجلس الأوقاف الأعلى "النظر في طلبات استبدال الأوقاف الخيرية وفق مقتضيات المصلحة قبل إجازتها من الجهة الشرعية المختصة" كما تم الإطلاع على الفقرة(أ) من المادة رقم (1) من قرار مجلس الوزراء رقم 472 وتاريخ 1398/7/28هـ والتي تنص على أنه في حالة شراء عقار للأوقاف الخيرية العامة التي يختص بالإشراف عليها مجلس الأوقاف الأعلى وفقاً للمادة الثالثة من نظامه يكتفى بما يصدره القاضي بعد إطلاعه على قرار مجلس الأوقاف الأعلى وتحققه من قيمة العقار وموقعه ومدى غبطة الوقف في شرائه وبعد الإطلاع على الصك المرفقة صورة منه مع المعاملة تبين أن فضيلة قاضي محكمة عرقة الشرعية قد بنى حكمه على حيثيات منها خطاب مدير عام أوقاف المنطقة

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 285 في 98/2/27 هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/62ت في 1398/3/28هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 35/8/ت في 1410/3/9هـ

(3) خطاب رئيس مجلس الوزراء رقم 28607 في20/12/1403 هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 33/12/ت في 1404/2/29هـ.

الوسطى رقم بدون وتاريخ 1402/6/9هـ الذي لا تتوفر فيه صلاحية الإذن باستبدال الأوقاف الخيرية لذا فإن المخالفة في هذا الصك على سبيل الحصر ساهمت فيها كل من محكمة عرقة الشرعية ووزارة الحج والأوقاف ممثلة بإدارة أوقاف المنطقة الوسطى ويرى مندوب وزارة العدل أنه ليس ثمة ما يحول دون استكمال هذا الإجراء لهذا وبعد المداولة يرى المجتمعون أنه لا يجوز للمحاكم الشرعية أن تصدر أحكاماً باستبدال الأوقاف الموصوفة بلائحة تنظيم الأوقاف الخيرية الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم 80 وتاريخ 1393/1/29هـ إلا بعد صدور قرار مجلس الأوقاف الأعلى بالموافقة على الاستبدال إلا أن المحاكم غير ملزمة بهذا القرار بل يخضع لتقديرها ما تراه في مصلحة الوقف وغبطته وعلى كل من وزارة العدل ووزارة الحج والأوقاف إصدار تعميم بذلك لاعتماد موجبه من جهات الاختصاص لديها" نرغب الإحاطة والتقيد به).

403- بيع متروكات الغائبين والهاربين القابلة للتلف(1)

وبعد: (إشارة إلى خطاب فضيلة رئيس محاكم جدة رقم 61/353 في 1401/1/21هـ بخصوص طلبه تطبيق ما ورد في المادتين 6، 7 من التعليمات الخاصة بمأموري بيوت المال الموافق عليها بالأمر العالي رقم 2358 في 1352/6/4هـ بشأن التصرف في التركات التي أهلها غائبون وعلى الأشياء التي يجري الحجز عليها من قبل مدير بيت المال لغياب أهلها أو هروبهم وحيث ذكر فضيلته أنه كثيراً ما يرد إلى بيت المال أشياء عينية يخشى عليها من التلف أو تالفة تقريباً وهي لا تعود لمتوفين بل تعود لأناس غائبين أو هاربين وقد جرت العادة أن الأشخاص الغائبين أو الهاربين يستأجرون محلات لسكناهم أو دكاكين ثم يتركونها مقفلة ويتقدم صاحب المحل للإمارة لفتح المحلات ويصدر الأمر على الشرطة بتشكيل لجنة منهم ومن بيت المال وعمدة المحلة بفتح المحل وجرد محتوياته وتسليمها إلى بيت المال لحفظها حتى حضور صاحبها أو وكيل شرعي عنه وبعد استلامها توجد أشياء تافهة أو أشياء قابلة للتلف ولا يمكن الاحتفاظ بها عيناً ويطلب فضيلة رئيس محاكم جدة

بيع أشياء الغائبين والهاربين من الأشياء التافهة والأشياء القابلة للتلف التي لا يمكن الاحتفاظ بها عليه نفيدكم أنه ينبغي بيع متروكات الغائبين والهاربين من الأشياء التافهة والأشياء القابلة للتلف التي تتلف عند الاحتفاظ بها) انتهى.

404- الأراضي مجهولة الملكية والمصلحة العامة(2)

مضمونه: الاستفادة من الأراضي مجهولة الملكية مؤقتا حتى يعرف مالكها ومن ثم تسلم له فورا وإذا كان هناك حاجة ماسة لها بناء على ما تتطلبه المصلحة العامة فتتخذ إجراءات نزع ملكيتها للمصلحة وفقا للأنظمة والتعليمات المرعية بهذا الشأن.

405- الأراضي مجهولة الملكية تخضع للتنظيم والتخطيط(3)

ولا يحق للبلديات استعمال أي ارض مجهولة الملكية أو معروفة الملكية مجهولة المالك إلا إذا كان الاستعمال لا يترتب عليه إنشاء حيث تسلم للمالك فور تبينه وثبوت ملكيته، وإنما لها إخضاع الأرض للتنظيم والتخطيط كالتسوير وتوظيف الموقع ولا يجوز استعمالها استعمالا يترتب عليه إنشاء إلا بعد اعتمادها للمصلحة العامة .

406- أقيام الأوقاف المنزوعة للمصلحة العامة(4)

وبعد: (فنشير إلى التعميم رقم 12/178/ت في 1398/9/22هـ المتضمن لقرار مجلس الوزراء رقم 472 في 1398/8/28هـ بشأن الموافقة على التقرير المقدم من اللجنة المشكلة لدراسة موضوع حفظ أقيام الأوقاف المنزوعة

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/85/ت في 1401/5/25هـ.

(2) الامر السامي رقم 27467 في 1401/12/1هـ. المعمم بوزارة البلديات برقم 5/57 في 1402/2/19هـ. والامر السامي رقم 7401 في 1402/3/25هـ والمعمم بوزارة البلديات برقم 5/148 في 1402/5/8هـ والامر السامي رقم 17151 في 1404/7/12هـ.

(3) تعميم وزارة البلديات رقم 5/78 في 1403/3/20هـ.

(4) تعميم وزارة العدل رقم 1/67/ت في 1399/4/20هـ

للمصلحة العامة وتعذر شراء بدل لها إلا بعد صدور صك شرعي بالإذن بالشراء مصدق من هيئة التمييز، وما تضمنه التقرير المشار إلهي من الاكتفاء بما يصدره القاضي في حال شراء عقار للأوقاف بعد تحققه بواسطة أهل الخبرة عن قيمة العقار وموقعه ومدى غبطة الوقف في شرائه... الخ. وحيث وردنا استيضاحات من بعض المحاكم وكتاب العدل فيما يتعلق بما يجريه الوصي على القصار من بيع وشراء بعد إذن المحكمة واتخاذ الإجراءات اللازمة هل لابد من عرضه على محكمة التمييز؟. وبناء على ما عرضه علينا وكيل وزارة العدل المساعد للشؤون القضائية من أن موضوع تصرف الأوصياء على القصار بشراء عقار لهم قد أثير أثناء بحث اللجنة للموضوع وأنه يكتفي بما يقرره القاضي ولا يحتاج إلى عرضه على هيئة التمييز لأن ذلك مما يحث على استحصاله لما في ذلك من مصلحة في العاجل والآجل بخلاف بيعه فإنه لابد من عرض ما يقرره القاضي على الهيئة إلا أن ذلك لم يدون بالمحضر وأن فضيلة رئيس هيئة التمييز بالرياض قد أيد ذلك. وحيث أن لا مقصود من دراسة الموضوع هو التخفيف والتيسير في أمور شراء بدل للأوقاف لذا تقرر ما يلي:

1. الاكتفاء بما يقرره القاضي حيال شراء عقار للقصار وعدم رفع ذلك لهيئة التمييز لمشابهة الموضوع بما تضمنته الفقرة "ب" من البند الأول من التعميم المشار إليه وأن يكون الإقرار بذلك لدى القاضي الذي يصدر منه الإذن بالشراء.
2. يكون إقرار ولي القصار بيع العقار لدى القضاة الذين يصدر منهم الإذن على أن يؤجل تسليم البيع والثمن إلى حين رجوع صك الإذن بالبيع مصدقا عليه من هيئة التمييز.
3. يكون إجراء إفراغ ما انتزع للمصلحة العامة من عقار الأوقاف أو القصار أو الغيب من قبل كتاب العدل كل في جهته حسب الاختصاص) انتهى.

407- إجراءات بيع أموال الوقف والقصار(1)

إن مجلس الوزراء بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المشتملة على خطاب معالي وزير العدل رقم 2210 في 1396/12/30هـ الذي يشير فيه إلى خطاب سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم 591/م/ق في 1396/6/11هـ المتضمن أن الشكاوي بشأن الأوقاف قد كثرت وحصل تذمر شديد لتعطل مصالح الأوقاف المنزوعة للمصلحة العامة نظراً لحفظ أقيامها لدى الجهة المختصة وتعذر شراء بدل لها إلا بعد صدور صك شرعي بالإذن بالشراء يصدق من هيئة التمييز وقد أبدى سماحته الرغبة في اجتماع أصحاب الفضيلة الشيخ عبد العزيز بن رشيد رئيس هيئة التمييز والشيخ صالح اللحيدان عضو المجلس والشيخ محمد البدر رئيس المحكمة الكبرى بالرياض والشيخ سعود ابن دريب المستشار بالوزارة سابقاً ووكيل الوزارة المساعد للشئون القضائية لدراسة الموضوع وتقديم تقرير منهم لعمل ما يضمن مصلحة الأوقاف من الضياع وجرى إبلاغهم بذلك وقدموا تقريرهم المدرج بالأوراق المتضمن مرئياتهم بالنسبة لبيع الأوقاف وشراء بدل عنها وكيفية حفظ الثمن قبل شراء البدل ووضع الحلول التي رأوها كفيلة بسلامة الإجراءات وضمان حقوق الأوقاف والقاصرين وقد أحيل لسماحة رئيس المجلس بالخطاب رقم 12/2998/خ في 1396/9/25هـ وأعاده بخطابه رقم 1330/م/ق في 1396/12/20هـ المتضمن تأييده لما قرره أصحاب الفضيلة المشائخ في قرارهم المشار إليه وأن ما توصلوا إليه هو خلاصة لتجاربهم وفيه إن شاء الله ما يقضي على كثير من الشكاوى حول هذا الموضوع ورغب سماحته رفع ذلك للمقام السامي لإقراره ثم تعميمه للمحاكم للعمل بمقتضاه لذا نرجو الموافقة على ما تضمنه التقرير المشار إليه تحقيقاً للمصلحة وبعد الإطلاع على المحضر المتخذ في شعبة الخبراء رقم 4/102 في 1398/7/19هـ المتخذ في الموضوع يقرر ما يلي:

1. لا يجوز لناظر الوقف سواء كان خاصاً أو عاماً التصرف ببيعه أو شراء بدله إلا بعد الرجوع إلى المحكمة وفقاً لما يلي:
   - أ- في حالة شراء عقار للأوقاف الخيرية العامة التي يختص بالإشراف عليها مجلس الأوقاف الأعلى وفقاً للمادة الثالثة من نظامه يكتفى بما يصدره القاضي بعد إطلاعه على قرار مجلس الأوقاف الأعلى وتحققه من قيمة العقار وموقعه ومدى غبطة الوقف في شرائه.
   - ب- في حالة شراء عقار الأوقاف التي لا يختص بالإشراف عليها مجلس الأوقاف الأعلى يكتفى بما يصدره القاضي بعد تحققه بواسطة أهل الخبرة عن قيمة العقار وموقعه ومدى غبطة الوقف في شرائه.
   - ت- أما في حالة بيع الوقف أو نقله فلا يتم التصرف إلا بعد تصديق هيئة التمييز على الصك الصادر بذلك.
2. بالنسبة لأموال القصار فإذا كان ولي القاصر الأب فإنه لا يحتاج إلى مراجعة القاضي في البيع والشراء بل يتصرف بما يراه مصلحة ولا يتعرض له بشيء إلا فيما لو ظهر عليه ما يوجب منعه من

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 472 وتاريخ 1398/7/28هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/178ت في 1398/9/22هـ.

التصرف فإنه يمنع.

3. على القائم على شئون القاصر ونحوه سواء كان من قبل الحاكم أو وصياً من قبل الأب مراجعة القاضي في كل التصرفات التي يجريها في مال القاصر ولا يبيع عقاره إلا عن طريق القاضي وعلى القاضي التحقق عن ذلك بواسطة أهل الخبرة وعليه أن يدون كافة مبررات البيع في الصك وأن تجرى محاسبة الولي والناظر سنوياً وأن يقدما بيانات في نهاية كل عام يبين فيها ما طرأ على المال الذي في أيديهما من أرباح أو خسارة وما قاما به من إصلاحات للعقار وما صرفه على العقار لإصلاحه أو نفقات للقصار ونحوهم.

4. تتخذ المحكمة ملفات خاصة للأوقاف وأموال القصار ونحوهم وتربط بهذه الملفات كافة المعلومات كما تتخذ دفتراً تقيد فيه الأوقاف وأموال القصار ونحوهم ويبين فيه كل ما يطرأ على المال من نمو أو نقص وإذا كان المال لقاصر ونحوه وسلم لصاحبه يذكر ذلك مع ذكر مستند تسليم المال.

5. يعامل الوصي من قبل الأب معاملة المولى من الحاكم في المحاسبة ومراقبة أعماله في المال ولهما المتاجرة بما وليا عليه من أموال أو دفعها لثقة أمين خبير بشئون التجارة بعد موافقة القاضي وعلى المحكمة أن تسلم الأموال للأوصياء والأولياء والنظار بموجب بيانات يوضح فيها نوع المال وعدده وحال العقار من صلاح أو خراب ولا يصح أن تبقى الأموال النقدية المعدة لشراء عقار للوقف ونحوه بيد الوصي أو الناظر أو الولي أكثر من المدة التي تحددها المحكمة وينبغي أن تكون المدة قصيرة فإن زاد وجب إدخال المبالغ إلى مؤسسة النقد وعلى المؤسسة صرف تلك المبالغ إذا صدر إذن من المحكمة بذلك موضحاً فيه موجب الصرف بعد تحقق المحكمة ما يقتضي ذلك بما فيه نفع للقاصر والوقف ونحوهما.

6. على القاضي بذل المستطاع لمعرفة أهلية من يوليه على القاصر ونحوه ونظارة الوقف وهو مسئول عن التساهل والتفريط في هذا مسئولية مباشرة وتفرض المحكمة أجرة الولي والناظر بقدر ما يقومان به من عمل كما تقدر النفقة اللازمة لليتيم ونحوه ويتعين إجراء محاسبته عند استلام الأموال المذكورة عند عزل الناظر والوصي ونحوهما أو طلبهما الإعفاء وذلك تحت إشراف المحكمة وإيداع كافة المبالغ المذكورة في المؤسسة يكون عن طريق رئيس المحكمة في المحاكم التي فيها أكثر من قاضٍ والإذن بصرفها كذلك ومن القاضي في المحاكم التي ليس فيها سوى قاض واحد" انتهى

408- أقيام ما نزع ملكيته من عقارات القصّار أو الغائبين أو المعتوهين أو الوقف وان لا تسحب إلا بعد وجود البدل والإذن بشرائه[1]

وبعد: (إشارة لخطاب معالي وزير الحج والأوقاف رقم 448/ع وتاريخ 1398/3/15هـ الذي يشير فيه إلى قرار الهيئة القضائية العليا رقم 52 وتاريخ 1393/2/24هـ الذي ينص على أن تودع في مؤسسة النقد قيمة ما يتم نزع ملكيته من عقارات القصار أو الغائبين أو المعتوهين أو الوقف ولا تسحب إلا بعد وجود البدل والإذن بشرائه من الحاكم الشرعي ويذكر معالي وزير الحج أن وزارة الحج هي المرجع في أمور الأوقاف والإشراف عليها وإن مجلس الأوقاف الأعلى هو المختص بالإشراف على الأوقاف الخيرية وبالنظر في طلبات الاستبدال قبل إجازتها من الجهة الشرعية حسب نظام مجلس الأوقاف الأعلى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 وتاريخ 1386/7/18هـ ولائحة تنظيم الأوقاف الخيرية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 80 وتاريخ 1393/1/29هـ فقد أحلنا ذلك إلى المجلس الأعلى للقضاء برقم 608 في 1398/4/10هـ لدراسته فوردنا جواب سماحة رئيس المجلس رقم 851/3 في 1398/6/1هـ المتضمن بأن مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة أصدر قراره رقم 161 وتاريخ 1398/5/24هـ المتضمن أنه يرى أن الوقف لا يباع إلا إذا اقتضت المصلحة الشرعية بيعه وثبت ذلك لدى القاضي وأصدر بذلك صكاً وصدق من هيئة التمييز وأن لا تسلم قيمته لناظر الوقف إلا عند شراء البدل وذلك مقتضى ما قرره أهل العلم في بيع الوقف واستبداله وهو الذي يحفظ للوقف مصلحته ويرى ذمة المسئولين والرغبة في تخطي تلك التعليمات لا يحقق مصلحة للأوقاف كما أن المجلس يوصي بالإسراع في شراء أوقاف بدل الأوقاف التي جرى بيعها وجمدت أقيامها لعدم الفائدة من تجميدها وبذل الجهد في إيجاد بدلها وستجد وزارة الحج والأوقاف من المحاكم كل مساعدة في إنجاز متطلبات شراء البدل. فنرغب الإحاطة والاعتماد).

---

(1) قرار الهيئة القضائية العليا رقم 52 وتاريخ 1393/2/24هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/146/ت في 1398/7/16هـ.

409- الإعلان عن منح مكافأة للإدلال على الوقف[1]

إن مجلس الأوقاف الأعلى: بناءا على الصلاحيات المخولة له بموجب نظام المجلس الصادر بالمرسوم الملكي رقم 35/م وتاريخ 1386/7/18هـ في جلسته المنعقدة بمقر مكتب معالي وزير الحج والأوقاف بالرياض بتاريخ 1395/3/10هـ اطلع المجلس على كامل أوراق المعاملة المقدمة إلى المجلس بخطاب سعادة وكيل الوزارة لشئون الأوقاف رقم 3090/2 وتاريخ 1395/2/4هـ بشأن طريقة التعرف على الأوقاف المجهولة والتي سبق أن دُرس هذا الموضوع من قبل المجلس وأصدر فيه قرارات ثلاثة هي رقم 98/ق/م/أ وتاريخ 22-1393/11/23هـ ورقم 51/ق/م/أ وتاريخ 1394/8/2هـ ورقم 62/ق/م/أ وتاريخ 1394/8/8هـ. وحيث أن قرر مجلس الأوقاف الأعلى رقم 98/ق/م/أ في 22-1393/11/23 تضمن الموقف على مقترحات فضيلة الشيخ عبدالعزيز بن باز وفضيلة الشيخ عبدالله بن عبدالعزيز بن عقيل المقدم برقم 2634 في 1393/11/23هـ إلا أن الموضوع عرض مرة أخرى على مجلس الأوقاف الأعلى في دورته انعقاده بمقر مكتب معالي وزير الحج والأوقاف بالطائف بتاريخ 1394/7/29هـ حيث أصدر قراره رقم 51/ق/م/أ وتاريخ 1394/8/2هـ المبلغ لسعادة وكيل الوزارة لشئون الأوقاف برقم 5109/و بتاريخ 1394/8/10هـ بإرجاء العمل بالقرار رقم 98/ق/م/أ حتى إشعار آخر. ونتيجة للملابسات التي حصلت حول تنفيذ القرارات عرض الموضوع على مجلس الأوقاف الأعلى في دورة انعقاده بتاريخ 1394/11/27هـ بمقر مكتب معالي وزير الحج والأوقاف بمكة المكرمة الذي أصدر قراره رقم 73/ق/م/أ وتاريخ 1394/11/27هـ المبلغ لسعادة وكيل الوزارة لشئون الأوقاف برقم م/أ/24587 في 1394/12/29هـ وقد تضمن القرار المشار إليه ملاحقة الأوراق التي سبق وان أحيلت الى سعادة المستشار الدكتور محمود البابللي بموجب قرار المجلس رقم 51/ق/م/أ وتاريخ 1394/8/20هـ ثم عرض الموضوع على المجلس لاتخاذ القرار المناسب وبناءا على ذلك قدم سعادة المستشار الدكتور محمود البابللي مطالعته القانونية بخطابه رقم 585/م/ب في 1395/1/17هـ لسعادة وكيل الوزارة لشئون الأوقاف وبعد دراسة كل ما جاء قي مطالعة سعادة المستشار والآراء التي اقترحها وبالإطلاع على كامل أوراق المخابرة التي أساسها خطاب فضيلة قاضي النماص 2242 في 1393/12/1هـ المتضمن انه يوجد في بلاد بني شهر وبني عمر أوقاف كثيرة موقوفة على فطر الصائمين... الخ. وبعد مناقشة الموضوع من جميع جوانبه قرر المجلس بالإجماع ما يلي:

أولا:

يوافق المجلس على ما جاء في قراره رقم 98/ق/م/أ وتاريخ 22-1393/12/23هـ والقاضي بانفاذ مقترحات الشيخين عبدالعزيز بن باز وعبدالله بن عقيل وذلك بمنح من يدل على وقف من الأوقاف المجهولة وله مكافأة تساوي نصف العشر من القيمة المقررة سواء أكان موظفا أو غير موظف.

ثانيا:

على وزارة الحج والأوقاف اتخاذ الإجراءات المناسبة لإعلان الجمهور بذلك سواء النشر في الصحف المحلية أو بإذاعته بوسائل الأعلام الأخرى.

ثالثا:

يؤيد المجلس الاقتراح القاضي بحث خطباء المساجد والجوامع على تحذير الناس من أكل أموال الأوقاف أو كتم الشهادة في الكشف عنه والدلالة عليه.

رابعا:

يبلغ هذا القرار لسعادة وكيل الوزارة لشئون الأوقاف لانفاذ مقتضاه وإبلاغه لمن يلزم. انتهى.

410- مكافأة من يُعرف بوقف مجهول[2]

إن مجلس الأوقاف الأعلى: بناءا على الصلاحيات الممنوحة له بموجب نظام المجلس الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 في 1386/7/18هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 472 في 1398/7/28هـ وفي دورة انعقاده الأولى لعام 1406هـ بمقر مكتب معالي وزير الحج والأوقاف بالرياض بتاريخ 1406/3/5هـ. استعرض المجلس قراره رقم 8/ق/م/أ وتاريخ 1395/3/11هـ القاضي بمنح من يدل على وقف من الأوقاف المجهولة مكافأة تساوي نصف العشر

---

(1) قرار مجلس الاوقاف الاعلى رقم 8/ق/م/أ بتاريخ 1395/3/11هـ.

(2) قرار مجلس الاوقاف الاعلى رقم 9/ق/م/أ بتاريخ 5-1406/3/6هـ.

من القيمة المقررة للوقف سواء كان موظفا أو غير موظف وحيث انه من تاريخ صدور قرار المجلس المشار إليه لم تتلق الوزارة أي نتيجة تذكر على أن أحدا دل على وقف من الأوقاف المجهولة ونظرا لكثرة الاستفسارات من بعض مدراء الأوقاف عن كيفية الصرف لمن يدل على ذلك. وبعد المداولة وتبادل الرأي. قرر مجلس الأوقاف الأعلى إضافة ما يلي إلى القرار المذكور:

1- أن تفرز له حصة من الأرض إذا كانت تقبل القسمة.

2- أن يصرف له من الغلال العائمة إذا وجدت.

3- أن يباع الوقف ويعطى نصيبه منه.

411- إقرار نظار الوقف بالبيع أو الاستبدال أمام القاضي صاحب الإذن[1]

وبعد: (نبلغكم بطي هذا صورة من قرار مجلس الوزراء رقم 1079 في 1396/6/22هـ القاضي بالموافقة على طلب هذه الوزارة أن يكون إقرار النظار ببيع عقار الوقف وشراء بدل عنه لدى القضاة الذين يصدر منهم الإذن نرغب الإطلاع واعتماد موجبه) انتهى. نص قرار مجلس الوزراء رقم 1079 في 1396/6/22هـ.

"إن مجلس الوزراء بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المشتملة على خطاب وزارة العدل رقم 228/هـ/ق في 1395/2/18هـ المتضمن اقتراح رئيس محاكم منطقة المدينة المساعد بأن يكون إقرار النظار ببيع عقار الوقف وشراء بدل عنه لدى القضاة الذين يصدر الإذن منهم وبعد الإطلاع على فتوى شعبة الخبراء رقم 4/137 في 1395/5/11هـ الذي ارتأت فيها بأن يصدر مجلس الوزراء قرار بالموافقة على ما رأته وزارة العدل بأن يكون القاضي الذي يصدر منه الإذن ببيع وقف والشراء بدلاً عن الوقف المبيع هو الذي يتولى سماع الإقرار بالمبايعة بين ناظر الوقف وبائع العقار المستبدل عن الوقف المبيع على أن يؤجل تسليم المبيع والثمن إلى حين رجوع صك الإذن مصدقاً عليه من هيئة التمييز. وبعد الإطلاع على توجيه لجنة الأنظمة رقم 76 في 1395/5/25هـ. يقرر:

الموافقة على ما ارتأته وزارة العدل بأن يكون القاضي الذي يصدر منه الإذن ببيع الوقف والشراء بدلاً عن الوقف المبيع هو الذي يتولى سماع الإقرار بالمبايعة بين ناظر الوقف وبائع العقار المستبدل عن الوقف المبيع على أن يؤجل تسليم المبيع والثمن إلى حين رجوع صك الإذن مصدقاً عليه من هيئة التمييز ولما ذكر حرر" نائب رئيس مجلس الوزراء.

412- مصلحة عقارات الوقف والقصار تقتضي الاهتمام وترتيب الأولوية[2]

وبعد: (نبلغكم أدناه خطاب معالي الوزير الموجه لفضيلة رئيس محاكم الأحساء برقم 127 في 1396/1/23هـ نصه بعد المقدمة ما يلي: تقدم إلينا .... ورفقاؤه باستدعائهم حول ما يعانونه من طول الإجراءات المتبعة لدى المحاكم في بيع الأوقاف أو شراء بدلها وطلبهم إبلاغ المحاكم بتسهيل الإجراءات وحيث إن التعليمات المبلغة للمحاكم تقضي ضرورة صدور إذن من الحاكم الشرعي بتصرف الأوصياء والنظار ببيع أو شراء شيء من العقار للقصار أو الوقف كما أنها توجب عرض ما يصدر منها من الصكوك في هذا الشأن على هيئة التمييز إلا ما انتزعت ملكيته من عقارات

الأوقاف أو القصار للمنفعة العامة فإن للوصي أو الناظر في هذه الحالة الإفراغ مباشرة لدي كاتب العادل للجهة التي انتزعت ملكية العقار وبما أن موضوع شراء بدل الأوقاف ونحوها المراد استبدالها أو المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة له جانب من الأهمية

نظرا لارتفاع أسعار العقارات بين يوم وآخر والتأخير في ذلك مما قد يفوت مصلحة الوقف والقصار فإنه ينبغي الاهتمام بتقديم النظر في قضايا استبدال الأوقاف وقضايا السجناء وأن يكون نظرها في الترتيب مع قضايا الزوجية والحضانة والنفقة في حالة وجود شيء من ذلك لدى المحكمة ويكون تمييزها على هذا الترتيب. فنرغب الإحاطة واعتماد موجبه).

413- عدم جواز نقل الوقف إلى خارج المملكة[3]

وبعد: (تلقينا قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم 134 وتاريخ1395/10/15هـ بخصوص عدم جواز نقل الوقف إلى خارج المملكة ونصه الآتي:

إعلان

2- تعلن وزارة المالية لعموم الذين استحكروا أراضي بثغر جدة ولم يسددوا الرسوم المطلوبة منهم حتى الآن لمالية جدة مراجعة المالية المذكورة وتسديد ما عليهم لها وكل من لم يدفع ما عليه من الحكر خلال خمسة عشر يوما من تاريخ هذا الإعلان فان الوزارة ستسحب الرخصة الممنوحة له على الفور"

نشرت بجريدة أم القرى العدد 1220 في 1367/9/17هـ ص4.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 1079 في 1396/6/22هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/165ت في 1396/8/20هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/30ت في 1396/2/3هـ.

(3) قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم 134 وتاريخ 1395/10/15هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/3ت في 1396/1/4هـ.

"الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فقد اطلعت الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى على خطاب معالي وزير العدل رقم 640 وتاريخ 1395/6/27هـ ومشفوعه خطاب فضيلة رئيس المحكمة الكبرى بالرياض رقم 1/1843 في 1395/5/23هـ المشفوع بخطاب فضيلة الشيخ ... رقم 694 في 1395/5/16هـ المتضمن أن كثيراً ما تقدم إلى المحكمة أشخاص بطلب نقل الأوقاف التي تختص بهم أو هم نظار عليها إلى خارج المملكة السعودية ـ وذكر فضيلته ما جاء في المادة (83) من تنظيم الأعمال الإدارية حول جواز تسجيل الملك باسم أحد من الأجانب إذا كان يريد وقفه حالة التسجيل بالشروط المذكورة في المادة المشار إليها وطلب فضيلته الإفادة عما يلزم نحو طلب المذكورين ورغبة معالي الوزير بحث الموضوع وموافاته بما يتقرر. وبدراسة ما ذكر تقرر الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى

عدم جواز نقل الوقف إلى خارج المملكة لأن النقل بيع وقد نص الفقهاء على عدم جواز بيع الوقف إلا إذا تعطلت منافعه ولأن كثيراً ممن في البلاد خارج المملكة حلوا الأوقاف وجعلوها إرثاً فنقلها إلى خارج المملكة تعريض لها بالإلغاء ولأنه لو فرض أن الوقف المراد نقله تعطلت منافعه أو قلت ففي الامكان بيعه واستبداله بغيره داخل المملكة لتحسن واردات العقار في المملكة تحسناً لا يوجد له نظير في كثير من البلاد الإسلامية فمجرد التفكير في نقله إلى غير المملكة والحالة هذه لا يوجد له مسوغ والله الموفق وصلى الله على محمد وآله وصحبه وسلم." فنأمل الإحاطة واعتماد موجبه) انتهى.

414- ناظر أوقاف آل سعود(1)

نبعث إليكم مع هذا الكتاب المقدم إلينا من ناظر أوقاف آل سعود بشأن بعض الصعوبات التي تواجهه في بيع وشراء العقارات العائدة لأوقاف آل سعود ولموافقتنا على ما ارتآه بأن تكون اللجنة مشكلة منه ومن الشيخ محمد بن صالح آل الشيخ عضو هيئة الإشراف فقط فإننا نرغب إليكم تعميد كاتب عدل الرياض والمحاكم الشرعية باعتماد الاكتفاء بالاثنين فقط دون اشتراك مهندس معهما والإفراغ في حالة اجتماع رأيهما في بيع أو شراء ما يرياه من العقارات العائدة للأوقاف".نرغب اعتماد ما قضى به الأمر السامي المذكور. انتهى.

415- عقار الوقف والقصار يرجع فيه لقاضي المنطقة العقارية محل العقار(2)

وبعد: (نشير إلى خطاب فضيلة رئيس محاكم الأحساء رقم 2150 في 1390/4/5هـ المتضمن أنه يوجد عقارات نخيل وبيوت وأراض بالأحساء لأيتام يقيمون خارج منطقة الأحساء ثم يريد ولي الأيتام بيع الأملاك أو شيء منها ويطلب من المحكمة الإذن بالبيع أو التأجير بحجة أن الملك تابع لها في حين أن المالك يقيم خارج ولاية القاضي الذي طلب منه الإذن واسترشاده هل الإذن منهم والحال ما ذكر من اختصاص محاكم الأحساء أم أنها من اختصاص المحكمة التي يقيم في محيط عملها مالك العقار وهكذا الأوقاف الموجودة بالأحساء في حين أن الموقوف عليه يقيم خارج منطقة الأحساء وحيث قد تمت دراسة ذلك من قبل الهيئة القضائية فأصدرت قرارها رقم 167 في 1391/7/7هـ المتضمن

أنه بدراسة هذا الموضوع لم تر الهيئة مانعاً من النظر في ذلك من قاضي الجهة التي يوجد بها العقار وإن لم يكن المالك أو المستحق للوقف مقيماً بهذه الجهة. وعليه فمتى طلب ناظر الوقف أو الولي أو الوصي الإذن له ببيع العقار الذي تحت نظارته أو ولايته وتقدم بانهائه لقاضي الجهة التي يوجد بها هذا العقار فإن على فضيلته النظر في طلبه بما يقتضيه الوجه الشرعي وان كان المالك أو المستحق خارج ولاية القاضي. ولموافقتنا على ذلك اعتمدوا إنفاذ مقتضاه) انتهى.

416- لزوم رفع الإذن ببيع نظار الوقف ومال القصار للتمييز (3)

وبعد: (نبلغكم نص خطاب سماحة الرئيس الصادر برقم 1/3/2844 وتاريخ 1386/7/25هـ والموجه أصلا لفضيلة رئيس محكمة مكة المكرمة جواباً لخطابه رقم 1/1613 في 1386/6/5هـ هو كما يلي:

"فنشير إلى خطابكم رقم 1/1613 في 1386/6/5هـ بشأن تمييز ما صدر من القضاة من الإذن للنظار والأوصياء ببيع الوقف أو جزء منه أو بيع مال القصار أو جزء منه بعد الإجراءات الشرعية وأن

---

(1) خطاب المقام السامي رقم 1860/92 وتاريخ 1392/4/22هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 2/81ت في 1392/5/6هـ.

(2) قرار الهيئة القضائية العليا رقم 167 في 1391/7/7هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 1/148/ت في 1391/9/4هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 2/2414/م في 1386/10/14هـ.

التعليمات الأخيرة الخاصة بالتمييز لم تتعرض لهذا الموضوع بنفي ولا إثبات وأن هناك قرارين صادرين من سماحة رئيس القضاة السابق أحدهما برقم 4841 وتاريخ 1373/6/17هـ ويقضي الأول بتمييز مثل هذه الأحكام وأنها لا تكتسب القطعية إلا بعد تصديقها وثانيها برقم 4840 وتاريخ 1373/6/17هـ ويقضي بعدم بيع مال قصار أو وقف ولو كان بإذن حاكم شرعي ما لم يكن مصدقاً وترغبون تعميدكم بما نراه وعليه نفيدكم بأن المتعين هو تمييز ما نوه عنه بعاليه". فنرغب منكم اعتماد موجبه) انتهى.

417- الأوقاف المحكرة وغير المحكرة من اختصاص المحاكم الشرعية(1)

وبعد: (نبلغكم من طيه صورة من خطاب المقام السامي الموجه أصلاً لمعالي وزير الحج والأوقاف ولهذه الوزارة صورة منه برقم 1604/4/م في 1404/5/20هـ ومرفقها صورة قرار هيئة كبار العلماء رقم 96 في 1402/11/6هـ الصادر في موضوع الأوقاف المحكرة بحكورات قليلة لا تتناسب وقيم العقارات في الوقت الحاضر. وحسب توجيه معالي الوزير نرغب الإطلاع واعتماد موجبه) انتهى. نص خطاب المقام السامي رقم 1604/4/م في1404/5/20هـ.

"صاحب المعالي وزير الحج والأوقاف. بعد التحية: نشير إلى خطابيكم رقم 403/1607 في 1403/3/13هـ و رقم 404/2631 في 1404/4/19هـ بشأن الأراضي المحكرة على الغير. وبعد الإطلاع على ما تضمنه خطاب سماحة الرئيس العام لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد رقم 2/2055 في 1402/11/19هـ المرفق لكم نسخته ومشفوعاته المشتملة على قرار مجلس هيئة كبار العلماء رقم 96 في 1402/11/6هـ المتضمن أن مجلس هيئة كبار العلماء يرى بالأكثرية أن تكون مسائل الأوقاف المحكرة وغير المحكرة من اختصاص المحاكم الشرعية وأنه لا يجوز التعرض لها إلا بمقتضى الصكوك الشرعية وبعد الإطلاع على وجهة نظر(2) عضو المجلس الشيخ/ عبد الله بن منيع وعلى نظام مجلس الأوقاف الأعلى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 وتاريخ 1386/7/18هـ وحيث قضت المادة الثالثة من النظام باختصاص مجلس الأوقاف الأعلى بالإشراف على جميع الأوقاف الخيرية بالمملكة ووضع القواعد المتعلقة بإدارتها واستغلالها وتحصيل غلاتها وصرفها وذلك كله مع عدم الإخلال بشروط الواقفين وأحكام الشرع الحنيف وله في سبيل ذلك وضع القواعد الواجبة لتأجير أعيان الأوقاف بما في ذلك الحكورات على أن تراعى أحكام الشرع الحنيف ومقتضيات المصلحة العامة وأية تعليمات تصدرها الدولة في خصوص أجور العقار. لذا نرغب إليكم إنفاذ ما قرره مجلس هيئة كبار العلماء بقراره المرفق رقم 96 وتاريخ 1402/11/19هـ عملاً بما يقضي به النظام المشار إليه وقد زودنا وزارة العدل بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه".

418- 25% للورثة مقابل حقهم في الحكر(3)

إن مجلس الأوقاف الأعلى: بناء على الصلاحيات المخولة له بموجب النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 وتاريخ 1386/7/18هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 472 في 1398/7/28هـ وفي دورة انعقاده الأولى بمقر مكتبنا بالرياض في 1407/6/24هـ. اطلع المجلس على كامل أوراق المعاملة المقدمة بخطاب فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان بن منيع رقم 99/خ في 1406/7/13هـ والمتعلقة برغبة ورثة عبود بابراهيم شراء ارض الوقف الحكر المقام عليها بيتهم والعائدة لإدارة الأوقاف برقم 28 وقف مسجد

---

(1) خطاب المقام السامي رقم 1604/4/م في1404/5/20هـ. المبني على قرار هيئة كبار العلماء رقم 96 في 1402/11/6 هـ

(2) وجهة نظر عضو هيئة كبار العلماء عبدالله بن سليمان بن منيع"الحمد لله وحده وصلى الله وسلم على من لا نبي بعده محمد وعلى آله وصحبه وبعد: فأشير الى قرار مجلس هيئة كبار العلماء رقم 96 في 1402/11/6هـ كما اشير الى ما لي فيه من وجهة نظر تجاه ما ارتآه في موضوع الحكورات. وأقرر وجهة نظري فيما يلي: لقد بحث المجلس ما يتعلق بالاراضي المحكرة من املاك ووقفيات بحثها من حيث قيمة حكورها والحكم في توزيع العوض بين المحكّر والمستحكر فيما اذا نزعت ملكيتها من قبل الصالح العام وفرع من ذلك جملة مسائل اشار اليها القرار هذه المسائل في نظري تعتبر قواعد عامة يمكن ان تندرج تحتها مجموعة من الجزئيات وحيث ان المجلس امضى لها اكثر من دورة وهو يدرس هذا الموضوع بعد ان تهيأ بحث وافٍ من قبل اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والافتاء واعتقد ان ما توصل إليه من نتيجة لا تتفق مع الحاجة الملحة في بيان حكم هذه المسائل التي اشار اليها في قراره كما انها لا تتفق مع الجهد المبذول من قبل المجلس ولجانه في دراسة الموضوع واستقصاء مسائله. وما ذكره من ان لكل قضية ظروفها وملابساتها ووضعها المختصة به غير وارد لان المطلوب اعطاء الفتوى في اصول وقواعد هذه الجزئيات وللقاضي النظر في القضية المعروضة عليه مستعينا بذلك بما يستأنس به من رأي المجلس لو حصل. ولهذا ارى ان المجلس في قراره جنح الى سلبية هو في غنى عنها والقضاة في حاجة ماسة الى مساعدتهم بتوجيهات ايجابية تعطى كل صاحب حق حقه من مستحكر ومحكر". والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. عضو هيئة كبار العلماء عبدالله بن سليمان بن منيع.

(3) قرار مجلس الاوقاف الاعلى رقم 6/ق/م/أ في 1407/6/24هـ.

عبدالله بن العباس وصدر قرار مجلس الأوقاف بمنطقة الطائف رقم 134/ق/م/ط في 22-1403/10/23هـ القاضي بمطالبة ورثة عبود با إبراهيم بإحضار صك الإفراغ رقم 103 في 1389/1/25هـ وبناء على إحضار ورثة عبود الإفراغ المطلوب صدر قرار مجلس الأوقاف بمنطقة الرياض رقم 155/ق/م/ط في 4-1404/2/5هـ الموصي بالموافقة على طلب ورثة عبود با إبراهيم بيع الأرض المحكرة عليهم والعائدة للأوقاف.. وقد تفاوض فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان بن منيع عضو مجلس الأوقاف الأعلى مع وكيل ورثة عبود با إبراهيم وأتضح أن الأنقاض عائدة لمجموعة أشخاص وليس لديه وكالة أو وصايا عن بعضهم إلا انه حصل معه اتفاق مبدئي على أن تباع على موكليه الأرض بما تقدره لجنة العقار الحكومية وان يخصم من كامل القيمة مبلغ 25% ليكون مقابل حقهم من الحكر وان يدفعوا للأوقاف مبلغ 75% من كامل القيمة ثم تقوم الأوقاف بالإفراغ لهم. وبعد المداولة وتبادل الرأي. قرر مجلس الأوقاف الأعلى ما يلي:

أولا:

الموافقة على البيع على ورثة عبود با إبراهيم ارض الوقف الحكر المقام عليها أنقاضهم طبقا لما تقدره لجنة العقارات الحكومية وان يكون للورثة 25% من القيمة مقابل حقهم من الحكر وان يدفعون للأوقاف نسبة 75% من كامل القيمة مقابل الإفراغ لهم.

ثانيا:

يبلغ هذا القرار لسعادة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف ونائب رئيس المجلس لانفاذه وإبلاغه لمن يلزم.

419- قيم العقارات في الوقت الحاضر(1)

الحمد لله والصلاة والسلام على عبدالله ورسوله نبينا محمد وعلى آله وصحابته أجمعين وبعد: فقد نظر مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الأوقاف المحكرة بحكورات قليلة لا تتناسب وقيم العقار في الوقت الحاضر بناء على الكتاب الوارد من معالي وزير الحج والأوقاف برقم 4/367 وتاريخ 1400/2/28هـ المتضمن سؤاله عن امكان زيادة الأجور التي نصت عليها الصكوك الوقفية للحكورات القديمة زيادة تكون متناسبة مع أثمان العقارات في الزمن الحاضر وذلك في الدورة الخامسة الاستثنائية للمجلس. فرأى إحالة الموضوع إلى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء لإعداد بحث فيه ثم أدرج في جدول أعمال الدورة الثامنة عشرة وفي جدول أعمال الدورة التاسعة عشرة المنعقدة بمدينة الرياض في شهر جمادى الأولى عام 1402هـ ولما ناقش المجلس الموضوع واستمع إلي البحث الذي أعدته اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء استخلص مسائل متنوعة لتلك الأوقاف وجعلها موضع البحث ثم اجل البت فيها إلى الدورة العشرين لإعطائها الوقت الكافي من الدراسة والتأمل. وفي الدورة العشرين المنعقدة بمدينة الطائف من الخامس والعشرين من شهر شوال حتى السادس من شهر ذي القعدة عام 1402هـ أعاد المجلس مناقشة الموضوع واستعرض تلك المسائل فانتهى إلى انه ليس من الممكن أن يشملها حكم واحد لاختلافها في الزمان والمكان وألفاظ الواقفين ومقاصدهم مما يجعل كل مسألة تحتاج إلى نظر وتأمل ولذلك قرر المجلس بالأكثرية:

أن مسائل الأوقاف سواء كانت محكرة أم غير محكرة من اختصاص المحاكم الشرعية وهي التي تبت في كل قضية منها حسبما يقتضيه النظر الشرعي ولا يجوز التعرض لها إلا بمقتضى الصكوك الصادرة من المحاكم الشرعية. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

420- تسهيلات بيع الأراضي الحكومية المحكرة(2)

اطلع مجلس الشورى على أوراق المعاملة المرفوعة الواردة من المقام السامي برقم 6861 وتاريخ 1369/9/18هـ حول الأراضي الحكومية المحكرة لبعض الأفراد والمقام عليها أبنية التي سبق ان قرر المجلس حيالها بقراره رقم 32 وتاريخ 1369/3/9هـ واقترن بالتصديق السامي برقم 3853 وتاريخ 1369/5/26هـ وقد نصت المادة الثانية من القرار المذكور بأن الأرض المحكرة(3) العائدة للحكومة المقام عليها أبنية، إذا رغب المستحكر شراءها فله ذلك على أساس التراضي بينهما لا الإلزام. وتفيد وزارة المالية في مذكرتها المرفوقة رقم 4/38635 وتاريخ 1369/8/12هـ بان الأخذ في هذا القرار يحمل الخزينة دائما دفع نفقات للجباة تزيد عن واردات هذه الاراض ولهذه الأسباب ترجو

---

(1) قرار هيئة كبار العلماء رقم 96 في 1402/11/6هـ.

(2) قرار مجلس الشورى رقم 136 في 1369/10/23هـ.

(3) ظهر عقد الحكر أو عقد الايجار غير محدد المدة في منتصف القرن الثالث الهجري حلا لمشكلة عدم بيع الاراضي الوقفية في ظل البحث عن استثمار وتوظيف امثل واكثر جدوى اقتصادية للعين العقارية. وهو عقد يوفر دخلا قليلا دائما ومستمرا لمالك العقار – ملاك العين – اذ لم يكن في قدرته توظيفه بالبناء أو غيره.

وزارة المالية موافقة المقام السامي على تكليف المستحكرين بشراء الأراضي المحكرة عليهم وإذا كانوا فقراء تقسط عليهم الاقيام بنسبة حالهم. وبعد البحث والمناقشة فيما تقدم في جلسة عامة بالمجلس تقرر بالأكثرية الموافقة على ما يأتي:

أولا : إبدال طريقة تحكير الأراضي الحكومية المحكرة على المستحكرين والمقام عليها أبنية مملوكة لهم بطريقة البيع عليهم وإذا كانو فقراء تقسط عليهم القيم بنسبة حالهم.

ثانيا: ان تكون القيمة بمقتضى الأوامر الصادرة في شأن بيع الأراضي الحكومية.

ثالثا: يلاحظ ان تكون هذه الأراضي ملكا للوزارة لا وقفا.

421- الصُّبرة(1)

"الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده... وبعد: فقد اطلع مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة على الأوراق المتعلقة بالحكورات الموجودة في بعض بيوت عنيزة والواردة رفق كتاب معالي وزير العدل رقم 771 في 1397/8/7هـ عطفا على خطاب معالي وزير الحج والأوقاف بالنيابة رقم 4/1459 في 1397/7/20هـ المتضمن أن مدير أوقاف عنيزة كتب إليه حول بعض الحكورات الموجودة في بعض البيوت في منطقة عنيزة وأنها قد فقدت وثائقها ويحتمل أن تكون من الأوقاف القديمة فتعمد بيوت المال في المحاكم إلى استلامها باعتبارها من المجاهيل وتقيدها إيرادات للدولة ويقترح أن ينظر إليها على أنها من عائدات الأوقاف وأن تصرف في وجوه البر وتحفظ بهذا من الضياع ويستفيد منها المحتاجون. ورغب دراسة ذلك وقد جرت الكتابة لفضيلة رئيس محكمة عنيزة برقم 1120/4 في 1397/8/14هـ للإفادة عما ذكر وعن الأوقاف التي عمدت بيوت المال باستلامها وصفتها فأعادها فضيلته برقم 1/637 في 1398/4/6هـ وقد أفاد فضيلته بأن من عنده صبرة مجهولة يراجع المحكمة ويطلب بيعها عليه فإذا ثبت لدى الحاكم الشرعي أن أرباب هذه الصبرة مجهولون ولا يعرف لها مالك فإن الحاكم الشرعي يعمد مأمور بيت المال ببيعها على صاحبها أو تعمد لجنة من أهل الخبرة يقدرون ما تستحقه من القيمة ويستلمها مأمور بيت المال ويودعها ضمن المجاهيل وعند تمام الشهر يسلم مأمور بيت المال جميع موجودات بيت المال للمؤسسة حسب الأوامر التي عنده ويأخذ بجميع ما يورد بيانات وإيصالات من المؤسسة ترفع لوزارة العدل.

وبتأمل ما ذكر يرى مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة أن كل صبرة مجهول صاحبها ولم يعلم أنها وقف فالأصل أنها ليست وقفا وشأنها شأن الأموال التي جهل أصحابها والمتبع في ذلك أن بيت المال إذا استلمها أودعها مؤسسة النقد بعد ذكر كافة المعلومات عن تلك الأموال وما هي عوض عنه، وهل هي قيمة عقار أو صبرة.... الخ. وما يلزم من الإيضاحات أما إذا كانت أوقافا لم يعرف أصحابها فإنها تسلم لإدارة الأوقاف كالمتبع".

422- تسجيل صكوك المساجد كما هو الحال مع جميع المرافق الحكومية(2)

وبعد: (تلقينا نسخة من خطاب المقام السامي الموجه إلى معالي وزير الحج والأوقاف برقم 1471/4/م وتاريخ 1405/7/3هـ هذا نصه بعد المقدمة: "نشير إلى خطابكم رقم 403/7772 وتاريخ 1403/11/12هـ المتضمن الإشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم 983 وتاريخ 1396/6/15هـ القاضي بأن يتم تنظيم الصكوك وإخراجها باسم أملاك الدولة وليس باسم أي من الدوائر الحكومية. وإلى أن مصلحة أملاك الدولة استنادا منها على هذا القرار قد احتفظت بالصكوك الشرعية الخاصة بأوقاف المساجد وتطلبون استثناء صكوك المساجد من قرار مجلس الوزراء المسار إليه بحيث يكون تنظيم صكوكها وإخراجها باسم وزارة الحج والأوقاف للمسوغات الموضحة في خطابكم أعلاه.

وحيث تمت إحالة الموضوع إلى مجلس الوزراء ورأت اللجنة العامة لمجلس الوزراء إحالته إلى شعبة الخبراء لدراسته وإبداء الرأي فيه فأعدت الشعبة مذكرتها رقم 90/ في 1404/9/20هـ المتضمنة أنه بعد دراسة الموضوع بحضور مندوبين عن كل من وزارة الحج والأوقاف ووزارة المالية والاقتصاد الوطني على مجلس القضاء الأعلى بهيئة الدائمة لإبداء الرأي بما تضمنه الخطاب وهل المسجد الذي تقوم الدولة بإنشائه يكون وقفا يخضع لما تخضع له الأوقاف الخيرية من أحكام؟ وهل هناك فرق بين المسجد والمدرسة والمستشفى وغير ذلك مما تخصصه الدولة للمنفعة العامة ؟ وبعرض ذلك على اللجنة العامة لمجلس الوزراء رأت حياله وفق ما ورد في مذكرة شعبة الخبراء فأحيل الموضوع إلى مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة الذي أصدر حياله القرار رقم 17/4/52 في1405/2/13هـ المتضمن أنه لم يظهر للهيئة الدائمة بالمجلس ما يميز وزارة الحج والأوقاف عن غيرها من الوزارات والمصالح الحكومية وما

---

(1) قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم 122 في 1398/4/20هـ

(2) خطاب المقام السامي الموجه إلى وزير الحج ولأوقاف برقم 1471/4/م في1405/7/3هـ. ومعمم بوزارة العدل برقم 12/146ت في 1405/7/30هـ

دام الأمر ما ذكر نخبركم بأنه لا داعي لبحث الموضوع ونرغب إليكم استمرار العمل بقرار مجلس الوزراء رقم 983 في 1396/6/15هـ وقد زودنا الجهات المعنية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه".

423- إفراغ أراضي المساجد المخصصة من الدولة و المتبرع بها(1)

وبعد: (فإلحاقا لتعميم هذه الوزارة رقم 146/12ت في 1405/7/30هـ المبلغ فيه الأمر السامي رقم 2/1471/4 في 1405/7/3هـ القاضي بأن يستمر تنظيم وإخراج صكوك المساجد التي تقوم الدولة بإنشائها أو تخصيص أراضيها باسم أملاك الدولة، وأن يسلم الصك لها، كما قضى به قرار مجلس الوزراء رقم 983 في 1396/6/15هـ فقد ورد لهذه الوزارة خطاب سعادة وكيل وزارة الحج والأوقاف لشئون المساجد رقم 13/11154ص في 1412/10/19هـ المتضمن أنه لوحظ أن المحاكم وكتابات العدل تطبق الأمر السامي المذكور أعلاه عند إفراغ أراضي المساجد عموما دون تفرقة بين ما خصص من الدولة وبين ما تبرع به المواطنون ويرغب سعادته توجيه أصحاب الفضيلة القضاة وكتاب العدل لملاحظة ذلك. وحيث سبق وأن أصدر مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة القرار رقم 2/173 في 1412/6/23هـ حيال طلب وزارة الحج والأوقاف من إحدى المحاكم إخراج حجة استحكام باسم الوزارة لمسجد أوقف أرضه أحد المواطنين لِيُبنى عليها مسجد وقد تضمن القرار ما نصه:

"أن على القاضي إثبات وقفية الأرض مسجدا وينص في صدر الصك على الجهة التي طلبت إثبات الوقفية في حال خلو الأرض من صك شرعي مستكمل للإجراءات الخاصة بذلك، أما في حال وجود صك شرعي على الأرض فإنه يكفي إثبات الوقفية بعد ثبوت أهلية موقف الأرض لتكون مسجدا وفي كلا الحالتين يسلم الصك للجهة التي لها النظارة على شئون المساجد" و للإحاطة، واعتماد موجبه جرى تعميمه) انتهى.

424- بخصوص مواقع المساجد ومرافقها والمشروعات الوقفية للمساجد في المخططات السكنية(2)

إلحاقاً إلى التعميم الوزاري رقم 20327 وتاريخ 1408/7/5هـ الخاص بالاشتراطات الواجب اتباعها عند اختيار مواقع المساجد وتحديد أماكنها ومساحتها بالمخططات وفق المعايير التخطيطية الصادرة عن وكالة الوزارة لتخطيط المدن. وحيث ورد إلى هذه الوزارة خطاب صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 24035/ر وتاريخ 1425/5/11هـ بشأن إنشاء صندوق وقفي بحساب موحد في وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد يخصص لعمارة المساجد وصيانتها وتشغيلها وحيث تضمن قرار مجلس الوزراء الموقر المشار إليه النقاط التالية التي تخص هذه الوزارة.

1- تستمر وزارة الشئون البلدية والقروية في تخصيص أراضي الشوارع الرئيسية بمساحات كافية تستوعب إقامة المساجد ومرافقها، ومشروعات وقفية للمساجد.

2- العمل على زيادة نسبة المساحة المخصصة للمساجد في المخططات الجديد.

3- تمكن وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد من إقامة مشروعات وقفية على المساحات التي تزيد عن حاجة المساجد ومرافقها من الأراضي المخصصة لها.

لذا نرغب إليكم الإطلاع والتأكيد على الجهات التابعة لكم بالعمل على تحقيق ما تضمنته النقاط المشار إليها أثناء إقامة مساجد جديدة على الشوارع الرئيسية ومراعاة ذلك عند إعداد المخططات الجديدة والتعاون مع وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد لتحقيق هذا التوجه.

425- الاهتمام بالمساجد الموجودة بمحطات الوقود ومراكز الخدمة داخل المدن وخارجها(3)

إشارة إلى الأمر السامي البرقي الكريم رقم 9/ب/57958 في 1424/11/29هـ المشار فيه للأمر السامي الكريم رقم 9/ب/16221 في 1422/8/16هـ القاضي بالاهتمام بالمساجد الموجودة في محطات الوقود ومراكز الخدمات داخل المدن وخارجها وفقاً للأنظمة والتعليمات ، ورغبة المقام السامي الكريم التأكيد على الاهتمام والعناية بهذه المساجد. وإلحاقاً للتعاميم الوزارية رقم 4/50233/وف في 1422/9/26هـ ، ورقم 4/2927/وف في 1422/1/16هـ ، ورقم 4/49804/وف في 1429/11/28هـ وما سبقها من تعاميم بشأن العناية والاهتمام بالمساجد الملحقة بمحطات الوقود داخل المخططات الهيكلية للمدن والقرى

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/17 في 1413/1/28هـ.

(2) تعميم وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة عبد العزيز بن عبد الله الخويطر رقم 50121 في 1425/8/15هـ.

(3) تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 4/190/وف بتاريخ 1425/1/1هـ

وعلى الطرق الإقليمية وفق ما تقضي به لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم وتفعيل دور لجان المتابعة بهذا الخصوص . ونظراً لأهمية هذا الموضوع ، نرغب إليكم الإطلاع والتأكيد على الجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم بأهمية العناية بالمساجد الملحقة بمحطات الوقود وأن يكون إقامة المساجد والعناية بها من أحد الشروط الأساسية للمواقع المخصصة للاستثمار كمحطات وقود ، كما نؤكد على أهمية تفعيل دور لجان المتابعة وتشديد الرقابة على محطات الوقود للتأكد من التزامها بالتعليمات المبلغة لكم وسوف تتحمل البلديات أية تجاوزات في تطبيق الأنظمة والتعليمات على المخالفين تكون ناتجة عن تقاعس أو تهاون أجهزة الرقابة فيها عن القيام بواجباتها ، حيث أن مثل هذا التهاون والتقصير يضعف دور البلديات في تطبيق الأنظمة والتعليمات ومتابعتها ويضع الوزارة في موقف محرج أمام الجهات العليا.
متعب بن عبد العزيز وزير الشئون البلدية والقروية

426- حالة نزع ملكية المسجد أو بيعه(1)

وبعد: (تلقينا نسخة من خطاب المقام السامي رقم 1105/م في 1410/5/21هـ الموجه أصلاً لمعالي وزير الحج والأوقاف الآتي نصه بعد المقدمة: "برفقه نسخة خطاب سماحة الرئيس العام لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد رقم 2/2317 في 1409/9/6هـ المتضمن أن مجلس هيئة كبار العلماء بحث موضوع المساجد التي تعرضت لنزع الملكية، وبيع المسجد إذا كان في حي انتقل أهله وتوقفت الصلاة فيه مطلقاً، وبعد دراسته دراسة وافية أصدر فيه القرار رقم 154 في 1409/8/15هـ المرفقة نسخته، المتضمن بيان ما يجب اتخاذه. ونرغب إليكم اعتماد ذلك وقد زودنا الجهات المعنية بنسخ منه للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه". وتجدون برفقه صورة القرار المشار إليه، نأمل الإطلاع واعتماد موجبه) انتهى. نص قرار هيئة كبار العلماء رقم 154 في 1409/8/15هـ:

"الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خير خلقه أجمعين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أما بعد:
ففي الدورة الثالثة والثلاثين لمجلس هيئة كبار العلماء المنعقدة في الرياض بتاريخ 1409/8/4هـ إلى 1409/8/15هـ جرى بحث موضوع المساجد التي تعرضت لنزع الملكية، واطلع المجلس على المعاملة المتعلقة بهذا الموضوع والواردة من فضيلة وكيل وزارة الحج والأوقاف لشئون المساجد برقم 2/8566/ض وتاريخ 1409/7/19هـ ومن سعادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمنطقة الرياض برقم 2/13102/ض وتاريخ 1408/9/24هـ وعلى صورة من خطاب صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض الموجه إلى معالي وزير الحج والأوقاف برقم 7792/خ وتاريخ 1409/6/25هـ وبتأمل جميع ذلك وتتبع الأوراق المتعلقة بالموضوع نفسه وبعد تبادل الرأي والمناقشة، قرر المجلس ما يلي:

أولا: ما يتعلق بالمساجد التي جرى نزع ملكيتها كلها واستلمت وزارة الحج والأوقاف تعويضاً عنها، فيجب على وزارة الحج والأوقاف بصفتها الجهة المختصة المسارعة في بناء مساجد بدلها وفي الأحياء التي جرى نزع المساجد منها انفاذا للموافقة السامية برقم 2055/3/م وتاريخ 1404/6/30هـ على ما رأته اللجنة الوزارية المشكلة من كل من سماحة الرئيس العام لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد، ومعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني ومعالي وزير الحج والأوقاف من أن من الأصلح أن يبادر بصرف تعويضات المساجد المنزوعة ملكيتها في تعمير مساجد في الأحياء الجديدة التي بحاجة إلى إقامة مساجد على أن تصرف قيمة كل مسجد قديم في تعمير أقرب مسجد إليه في نفس البلد.

ثانيا: المساجد التي جرى نزع غالبها وبقي من أرضها مالا يصلح أن يكون مسجداً لصغره أو عدم صلاحه أن يكون مسجداً أو نحو ذلك فيباع الباقي بعد اتخاذ إجراءات مسوغات بيع الوقف عن طريق المحكمة المختصة بعد ثبوت ذلك، ويضم ثمنه إلى التعويض عن أصله ويبنى به مسجد في الحي نفسه إن كان في حاجة إليه وإلا صرف في تعمير مسجد آخر في الحي المحتاج إلى ذلك.

ثالثا : المساجد التي جرى نزع ملكيتها ولم تستلم تعويضاتها بحجة عدم وجود صك للمسجد فينبغي المسارعة في اتخاذ إجراءات استصدار صكوك لها للتمكن من أخذ تعويضاتها وبناء مساجد بدلها في الأحياء التي كانت بها تلك المساجد عند حاجتها لذلك.

رابعا : لا يجوز أن يبنى مسجد في حي جديد بتعويض عن مسجد في حي آخر حتى يثبت استغناء الحي الذي نزع منه ذلك المسجد.

خامسا : إذا وجد مسجد في حي انتقل أهله عنه وتوقفت الصلاة في ذلك المسجد مطلقاً ووجد متشوف إلى شرائه فلا مانع من بيعه بعد اتخاذ كافة الإجراءات المتبعة في بيع الأوقاف على أن يصرف ثمنه في

---

(1) قرار هيئة كبار العلماء رقم 154 في 1409/8/15هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 8/91/ت في 1410/6/5هـ. بموجب خطاب المقام السامي رقم 1105/م في 1410/5/21هـ .

بناء مسجد بدله في الحي الذي انتقل إليه أهل ذلك المسجد المهجور عند الحاجة بعد ثبوت مسوغ البيع لدى المحكمة المختصة وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه".

427- تنظيم صكوك المساجد وإخراجها باسم أملاك الدولة(1)

وبعد: (إشارة لخطاب سعادة وكيل وزارة المالية لشئون أملاك الدولة رقم 21283 وتاريخ 1408/4/28هـ بشأن ما رآه سعادته من ملاءمة تعميم الأمرين الساميين رقم 983 تاريخ 1396/6/15هـ و رقم 1471/4/م وتاريخ 1405/7/3هـ المتعلقين بتنظيم صكوك المساجد باسم أملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة حيث ذكر أن بعض المحاكم وكتابات العدل ما زالت تخرج صكوك المساجد باسم وزارة الحج والأوقاف وترسلها لها وحيث سبق أنه جرى التعميم بذلك برقم 146/12ت وتاريخ 1405/7/30هـ عطفاً على الأمر السامي رقم 1471/4/م وتاريخ 1405/7/3هـ المشار إليه والمتضمن التأكيد على استمرار العمل بقرار مجلس الوزراء رقم 983 وتاريخ 1396/6/15هـ القاضي بأن يتم تنظيم الصكوك وإخراجها باسم أملاك الدولة وليس باسم أي من الدوائر الحكومية والموافقة على ما رأته الهيئة الدائمة لمجلس القضاء الأعلى في قرارها رقم 17/4/52 وتاريخ 1405/2/13هـ المتضمن أن لم يظهر للهيئة الدائمة بالمجلس ما يميز وزارة الحج والأوقاف عن غيرها من الوزارات والمصالح الحكومية فنأمل ملاحظة ذلك واعتماد موجبه) انتهى.

428- تسجيل الأراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة(2)

وبعد: (إلحاقاً للتعميم رقم 12/34ت في 1403/3/13هـ الصادر بشأن تسجيل الأراضي المخصصة مساجد ولورود بعض الاستفسارات عما ورد في الفقرة الثانية من ذلك التعميم نفيدكم بأن تسجيل الأراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة سواء كانت مخططات منح من البلدية أو مخططات أراضٍ مملوكة لأشخاص معينين من اختصاص كتاب العدل مع مراعاة ما جاء في التعميم الوزاري رقم 12/31ت في 1402/10/20هـ أما الأراضي التي لم تخصص في المخططات مساجد سواء كانت في مخطط معتمد أو غيره ويرغب أصحابها و قفيتها لذلك فمن اختصاص المحاكم عملاً بمقتضى المادة (195) من تركيز مسئوليات القضاء الشرعي نرغب الإحاطة بذلك واعتماد موجبه) انتهى.

429- حكم اختزال جزء من أرض المسجد القديم عند هدمه وإعادة بنائه(3)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب المقام السامي رقم 442/4/م في 1406/3/6هـ الموجه أصلاً لمعالي وزير الحج والأوقاف مرفقاً به نسخة من خطاب سماحة الرئيس العام لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد رقم 2/1451 في 1405/7/7هـ المبني على الأمر رقم 2556/م وتاريخ 1404/8/6هـ لاستصدار فتوى في حكم اختزال جزء من أرض المسجد القديم عند هدمه وإعادة بنائه ليقام عليها مسكن للإمام والمؤذن وحدائق عامة للمسجد، بسبب تظلم أهالي حي العقيم بالخرج من عدم بناء مسجدهم على كامل الأرض المخصصة له ..إلخ. وقد تضمن خطاب سماحته أنه تم عرض الموضوع على مجلس هيئة كبار العلماء في دورته الرابعة والعشرين المنعقدة بمدينة الطائف في النصف الأخير من شهر شوال عام 1404هـ فرأى أن الموضوع لأهميته يحتاج إلى إعداد بحث للإطلاع على أقوال أهل العلم في المسألة وقرر تأجيل البت فيه إلى الدورة القادمة وفي الدورة الخامسة والعشرين المنعقدة بمدينة الرياض في الفترة من 1405/6/18هـ إلى 1405/6/29هـ أعاد المجلس دراسة الموضوع وأصدر فيه قراره رقم 124 في 1405/6/29هـ المتضمن أنه بعد إطلاع المجلس على البحث الذي أعدته اللجنة في الموضوع وبعد تداول الرأي والمناقشة قرر المجلس بالأكثرية ما يلي:

أولا : إن المساجد القائمة تختلف أحوالها ضيقاً وسعة حالاً وتوقعاً وأن الحاجة إلى اقتطاع جزء منها ليقام عليها مسكن للإمام ومسكن المؤذن أو ميضأة أو غيرها لمصلحة المسجد قد يتيسر دفعها بغير اقتطاع جزء منه كشراء بيت أو أرض للمرافق المحتاج إليها، أو تصرف في كيفية بنائه وبناء ما يحتاج إليه من مرافق تصرفاً يجيزه الشرع لذا لا يجوز اقتطاع جزء من أرض المسجد حتى يعرض ذلك على

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 83/8/ت في 1408/5/15هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 38/8/ت في 1408/3/17هـ.

(3) خطاب المقام السامي رقم 442/4/م في 1406/3/6هـ الموجه لوزير الحج والأوقاف. والمعمم بوزارة العدل برقم 86/12/ت في 1406/4/26هـ.

فضيلة قاضي الجهة التي فيها المسجد، أو على اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء ويتخذ في ذلك قرار أو فتوى بما يرى فيه مصلحة للمسجد ومرافقه وحاجة المصلين وأما المسجد المسئول عنه وهو مسجد حي العقيم بمدينة الخرج فلا يجوز أن يقتطع منه شيء لأن الحاجة ماسة إلى أرضه كلها لأن هيئة النظر قررت ذلك

ثانيا : يجب أن يراعى في المخططات الجديدة تخصيص أراض كافية في أماكن مناسبة من هذه المخططات لإقامة مساجد عليها تفي بحاجة السكان وإقامة مساكن للأئمة ومساكن للمؤذنين مع مراعاة المرافق الأخرى على أن تكون أرض المساجد ومرافقها محملة على المخطط كما حملت عليه الحدائق والشوارع ولا يجوز التصرف بها لغير ذلك".للإطلاع واعتماد موجبه) انتهى.

أكد العمل به بالتعميم رقم 70/12ت في 28/4/1407هـ/ و المتضمن أيضاً إيقاف العمل بالتعميم رقم 45/12 في 1407/3/13هـ.

430- عوض المساجد المهدومة(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المشتملة على خطاب معالي وزير الحج والأوقاف رقم 130/ر وتاريخ 23- 24 /1398/4هـ المتضمن ان أمانة العاصمة في مكة المكرمة كانت قد هدمت بعض المساجد في المنطقة لتنفيذ مشروع التنظيم وخصصت التعويضات اللازمة عنها وذلك في عام 1397هـ وما قبله. وحين طلب مدير أوقاف مكة المكرمة من كاتب عدل مكة إنجاز معاملات الإفراغ لهذه المساجد المهدومة كي يستطيع مطالبة أمانة العاصمة بصرف التعويضات لم يتلق جوابا منه عن هذا الطلب. وكانت أمانة العاصمة قد ذكرت ان الإفراغ والتعويض عن العقارات المهدومة يتم بموجب ما سبق ان صدر عن رئيس القضاة عام 1383 من ان تعويض الوزارة عما تهدمه الأمانة يتم بموجب الوثائق الشرعية. وفي حالة عدم وجود هذه الوثائق يؤخذ تعهد من مندوب وزارة الحج والأوقاف انه في حالة ظهور مستحق للتعويض تقوم الوزارة بدفعه له. ولدى إحالة الموضوع إلى وزير العدل ذكر في خطابه المرفق رقم 1/198/ق بتاريخ 1398/2/23هـ ان خطاب رئيس القضاة صادر عام 1382هـ أي قبل صدور لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية عام 1393هـ وقد وجب الآن تنفيذ أحكام هذه اللائحة التي ورد فيها النص بأن تجرى وزارة الحج والأوقاف الاتصالات اللازمة لإخراج حجة الاستحكام للأعيان الموجودة بسجلات الأوقاف والتي لم تثبت وقفيتها في سجلات المحاكم. ويرى معاليه وجوب تنفيذ هذا النص كي يمكن لكاتب العدل إجراء الإفراغ وتسليم التعويض. ومع موافقته على ما ذكره معاليه بشأن ما ورد في المادة (16) من لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 80 وتاريخ 1393/1/29هـ يري ان نص المادة المذكورة يسري على العقارات القائمة فعلا.. ثم ان الموضوع يتعلق بمساجد هدمتها الأمانة، والمسجد يعتبر وقفا بطبيعة الحال ولو لم يسجل لدى كاتب العدل. وحيث ان تجمد مال الوقف مدة طويلة يلحق بالوقف خسارة ويمنع عنه فائدة هو أحق بها. لذا يرجو معاليه الموافقة على ان تستلم الوزارة التعويضات لتؤمن بها البديل عن المساجد المهدومة على ان تقوم الوزارة بإخراج حجج استحكام لها حفظا لحقوق الأوقاف وخدمة لها.

وبعد الإطلاع على خطاب معاليه رقم 320/ر في 1398/11/6هـ الذي جاء فيه انه صدر القرار رقم 473 بتاريخ 1398/7/28هـ عن مجلس الوزراء في موضوع الإجراءات التي يجب إتباعها عند بيع الوقف وشرائه والتصرف بأموال القاصرين، وجاء في المادة الخامسة من هذا القرار انه (لا يصح ان تبقى الأموال النقدية المعدة لشراء عقار للوقف ونحوه بيد الوصي أو الناظر أو الولي أكثر من المدة التي تحددها المحكمة وينبغي ان تكون المدة قصيرة، فإذا زادت وجب إدخال المبالغ إلى مؤسسة النقد ولا تصرفها المؤسسة إلا بأذن من المحكمة موضحا فيه موجب الصرف بعد تحقق المحكمة من وجود نفع للناضر وللوقف) ويرى معاليه ان هذا النص لا يسري على وزارة الحج والأوقاف، وان المقصود به هو الناظر على الوقف بدليل ان المادة السادسة التي وردت بحق المادة الخامسة المذكورة، توجب على القاضي بذل المستطاع لمعرفة أهلية من يوليه نظارة الوقف. وتفرض المحكمة أجرة مناسبة له وتحاسبه وتعزله عند اللزوم.. وهذا بطبيعة الحال لا ينطبق على وزارة الحج والأوقاف لا نظارتها على الأوقاف الخيرية مستمدة من المرسوم الملكي بإنشائها وليست مستمدة من القاضي. ثم ان المساجد تعتبر كما ذكر وقفا، ولو لم يسجل في المحكمة أو عند كاتب العدل، إذ لا يملكها احد من الناس ولا حاجة لإخراج حجج استحكام لها بل ان وقفية المسجد وحدها كافية لإجراء الإفراغ لدى كاتب العدل وتسليم التعويض. ومن المعروف ان الوقف – خاصا كان أم عاما – يخرج عن ملك صاحبه بمجرد وقفه. فلا معنى لإخراج حجة استحكام له في هذا الحال. وقد لاحظ معليه على المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء المشار إليه فهي تنص في فقرتها الثانية على انه في (حالة شراء عقار للأوقاف التي يختص بالإشراف عليها مجلس الأوقاف الأعلى يكتفي بما يصدره القاضي بعد تحققه بواسطة أهل الخبرة عن قيمة العقار وموقعه ومدى غبطة الوقف في شرائه). أما الفقرة الأولى من المادة الأولى المشار إليها فهي خاصة بالأوقاف الخيرية العامة التي يختص بالإشراف عليها مجلس الأوقاف الأعلى. وقد ورد النص فيها على انه (يكتفى بما يصدره القاضي بعد إطلاعه على قرار مجلس الأوقاف الأعلى وتحققه من قيمة العقار وموقعه ومدى الغبطة في شرائه). ويلاحظ ان فقرة (تحقق القاضي بواسطة أهل الخبرة) وردت في الفقرة الثانية فقط ولم ترد في الفقرة الأولى. ويفسر هذا التخصيص بان تحقق وجود الغبطة للوقف إنما يتم عندما يقرر مجلس الأوقاف الأعلى بوجودها، دون حاجة إلى إعادة تحري وجودها بطرق

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 171 وتاريخ 1400/6/23هـ.

ووسائل أخرى.. خاصة وان أعضاء المجلس – برئاسة الوزير – هم من الرجال الموثوق بعلمهم وفضلهم وكفاءتهم، فضلا عن وجود عضو في المجلس يمثل جماعة العملاء، الأمر الذي يبقي فيه دور القاضي مقتصرا على إطلاعه على قرار مجلس الأوقاف الأعلى واستناده إليه في ثبوت الغبطة للوقف في الاستبدال. ولا يخفى ان التحقق من أمر، لا بد ان يستند إلى أقوال أهل الخبرة والمعرفة والاختصاص.. لذا فان معاليه يقترح تعديل نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء رقم 472 تاريخ 1398/7/28هـ وان يكون هذا التعديل بحذف جملة (وتحققه من قيمة العقار وموقعه ومدى الغبطة في شرائه) وان توضع في مكانها الجملة الآتية (وتحققه من قرار المجلس لا يخالف الحكم الشرعي الذي أورده الفقهاء في هذا الشأن) ذلك لان التحقق من وجود غبطة للوقف عمل إداري تقوم به الجهة الإدارية، وبيان الحكم الشرعي في القرار الذي يصدره المجلس تقوم به الجهة الشرعية.

وبعد الإطلاع على المحضر المرفق رقم 67 في 1400/7/13هـ المتخذ من كل من معالي وزير العدل ومعالي وزير الحج والأوقاف ومعالي رئيس شعبة الخبراء في الموضوع. يقرر ما يلي:

يستثنى من لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 80 في 1393/1/29هـ ومن قرار مجلس الوزراء رقم 472 وتاريخ 1398/7/28هـ الأحكام التالية:

1- تسليم عوض المساجد المهدومة قبل نفاذ هذا القرار بسبب نزع ملكيتها إلى وزارة الحج والأوقاف دون انتظار تعيين البدل.

2- الاكتفاء بالاستناد على إقرار مندوب الأوقاف في إجراء إفراغ المساجد المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة المشار إليها في الفقرة الأولى، وذلك بعد إطلاع كاتب العدل على بيانات لجنة التقديرات والرسم الكروكي للمسجد وتسليم تعويضها لوزارة الحج والأوقاف. ولما ذكر حرر. نائب رئيس مجلس الوزراء.

431- تسليم عوض المساجد المهدومة بسبب نزع ملكيتها(1)

وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص قرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1405/4/2هـ الوارد لهذه الوزارة صورة منه رفق صورة خطاب ديوان رئاسة مجلس الوزراء الموجه لمعالي وزير الحج والأوقاف رقم 6406/ر في 1405/4/10هـ النص: إن مجلس الوزراء، بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذه الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 26005/4 بتاريخ 1403/11/8 هـ والمشتملة على خطاب معالي وزير الحج والأوقاف المرفوع برقم 403/6197 وتاريخ 7- 1403/9/8هـ المتضمن طلبه الموافقة على تعديل قرار مجلس الوزراء رقم 171 وتاريخ 1400/9/23هـ الذي يقضي بوجوب تسليم عوض المساجد المهدومة قبل نفاذ هذا القرار بسبب نزع ملكيتها إلى وزارة الحج والأوقاف دون انتظار تعيين البدل وذلك بحذف عبارة (قبل نفاذ هذا القرار بسبب نزع ملكيتها إلى وزارة الحج والأوقاف دون انتظار تعيين البدل وذلك بحذف عبارة (قبل نفاذ هذا القرار) من الفقرة الأولى من القرار المشار إليه أو إضافة كلمة (أو بعده) لكيلا يفهم من العبارة الأولى أن المساجد المهدومة بعد ذلك لا يشملها القرار. وبعد الإطلاع على مذكرة شعبة الخبراء رقم 9 وتاريخ 1405/2/3هـ. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 10 وتاريخ 1405/3/4هـ. يقرر ما يلي:

تعديل الفقرة الأولى من قرار مجلس الوزراء رقم 171 وتاريخ 1400/9/23هـ لتكون بالنص التالي: "تسليم عوض المساجد المهدومة بسبب نزع ملكيتها إلى وزارة الحج والأوقاف دون انتظار تعيين البدل وذلك خلال مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ هذا القرار.ا هـ" وحسب توجيه معالي الوزير نرغب الإحاطة بذلك) انتهى.

432- حالات تسجيل وقفية ارض المسجد والبناء عليها(2)

وبعد: (فبناء على قرار اللجنة المؤلفة من التفتيش القضائي والإداري والبحوث المرفوع لنا بخطاب الوكيل رقم 44 في 1403/1/20هـ بشأن ما تبين لفضيلته من خلال النظر في أعمال بعض كتابات العدل أن كتاب العدل يسجلون وقفية المساجد لديهم أرضاً أو أرضاً وبناءً مع بيتي الإمام والمؤذن أو بدونهما ويسجل هذا باسم التنازل، وبما أن هذا ليس من

اختصاص كتابات العدل لأنه في واقع الحال وقفية وهذا من اختصاص المحاكم الشرعية كما في الفقرة (195) من تركيز مسئوليات القضاء الشرعي ولتقرير فضيلة الوكيل واللجنة المذكورة لقاء ذلك فيجب مراعاة ما يلي:

1. إن تسجيل الحالات المذكورة لا يكون إلا لدى القاضي الشرعي المختص وبعد استيفاء التعليمات في ذلك.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1405/4/2هـ المعمم بوزارة العدل برقم 83/12/ت في 1405/5/7هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/34/ت في 1403/3/13هـ.

2. إن تسجيل قطعة أرض بأنها مخصصة لمسجد من قبل البلدية يكون لدى كتابة العدل بحضور مندوب الأوقاف و لإنفاذ مقتضى ذلك تحرر) انتهى.

433- الصندوق الوقفي لعمارة المساجد(1)

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 9/ب/45820 وتاريخ 1424/9/25هـ، والمشتملة على ما رفعه معالي وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد رئيس مجلس الأوقاف الأعلى ببرقيته رقم 3247/4/5 وتاريخ 1423/9/22هـ، المرفق بها نسخة من محضر اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم 9/ب/2958 وتاريخ 1422/2/11هـ لدراسة اقتراح مجلس منطقة الرياض تخصيص وقف لكل مسجد ليكون موردا ثابتا للأنفاق على احتياجاته الذي وافق عليه مجلس الأوقاف الأعلى.

وبعد الإطلاع على نظام مجلس الأوقاف الأعلى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 وتاريخ 1386/7/18هـ. وبعد الإطلاع على المحضر رقم 15 وتاريخ 1425/1/11هـ. وبعد الإطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 197 وتاريخ 1425/3/7هـ ورقم 240 وتاريخ 1425/3/28هـ. يقرر ما يلي:

1. ينشأ صندوق وقفي بحساب موحد في وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد يخصص لعمارة المساجد وصيانتها وتشغيلها ويمول من تبرعات أهل الخير وأوقافهم ومن الأوقاف الأخرى التي تسمح شروط واقفيها بذلك.
2. تستثمر المبالغ النقدية والعينية الخاصة بهذا الصندوق بحيث يكون ريعها لعمارة المساجد وصيانتها وتشغيلها وتضع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد واللوائح الخاصة بهذا الصندوق.
3. تستمر وزارة الشؤون البلدية والقروية في تخصيص أراض على الشوارع الرئيسية بمساحات كافية تستوعب إقامة المساجد ومرافقها ومشروعات وقفية للمساجد.
4. تعمل وزارة الشؤون البلدية والقروية على زيادة نسبة المساحة المخصصة للمساجد في المخططات الجديدة.
5. تُمكن وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد من إقامة مشروعات وقفية على المساحات التي تزيد على حاجة المساجد ومرافقها من الأراضي المخصصة لها.
6. على فروع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد الحصول على رخص بناء للمساجد وملحقاتها والمشروعات الوقفية للمساجد وذلك بحسب الأنظمة المتبعة في هذا الشأن.

434- التنسيق مع وزارة العدل في حالة اختصار أي مسجد قديم وإقامته من جديد(2)

وبعد: (تلقينا نسخة من خطاب المقام السامي الموجه أصلاً لمعالي وزير الحج والأوقاف رقم 20941 في 1401/9/13هـ وإليكم فيما يلي النص بعد المقدمة:

"اطلعنا على المكاتبة الواردة منكم برقم 181/ر في 1401/8/6هـ بشأن ملاحظة فضيلة الرئيس العام لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد على الاختصار الذي تم من قبل الوزارة لأرضية مسجد أم سليم بالرياض بعد هدمه وإعادة بنائه من جديد وأن هذا العمل لا يجوز للوزارة الإقدام عليه إلا بعد استفتاء المحكمة التي يتبعها المسجد أو الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد حتى يكون الاختصار على أساس مأذون به شرعاً. وما أوضحتموه من أنه قد تم توسعة المسجد عن مساجته السابقة بزيادة قدرها 42 (اثنان وأربعون) متراً

وجرى اختيار الركن الجنوبي الشرقي من أرض المسجد لإقامة سكن للإمام والمؤذن لأن هذا الركن من الأركان الغير مستفاد منها بسبب الشطارات(3) التي نجمت بسبب اتجاه القبلة وأنه عند إعادة بناء بعض المساجد تحصل شطارات بأرضيتها يمكن الاستفادة منها بإقامة سكن للإمام والمؤذن عليها ولا ضرورة لأخذ رأي الشرع فيها لأن المنفعة واردة منها وحتى لا تتأخر الوزارة في بناء المساجد.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 144 في 1425/5/3هـ.

(2) خطاب المقام السامي الموجه لمعالي وزير الحج والأوقاف رقم 20941 في 1401/9/13هـ. معمم بوزارة العدل برقم 12/184/ت في 1401/11/7هـ.

(3) يقصد بها الانشطارات أي الانكسارات والزوايا

نخبركم بأنه يحسن أن يتم التنسيق بين وزارتكم ووزارة العدل عندما يراد اختصار أي مسجد قديم وإقامته من جديد ـ فأكملوا ما يلزم بموجبه ـ وقد أعطي معالي وزير العدل نسخة من أمرنا هذا للاعتماد.ودمتم". نرغب الإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم).

435- دقة اختيار مواقع المساجد لتكون مركز للحي يسهل الوصول إليها(1)

وبعد: (تلقينا صورة تعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 2746 في 1401/5/2هـ، ونصه بعد المقدمة: "صدر الأمر السامي الكريم رقم 4/ب 16391 وتاريخ 1399/7/15هـ، بالموافقة على محضر التوصيات المتخذة من قبل صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية ومعالي وزير الحج والأوقاف لمراعاة الدقة في اختيار مواقع المساجد.

وقد قضى بالموافقة على التوصيات المتخذة بهذا الشأن التي تتلخص في أن الأحياء التي تخطط حديثاً أو المناطق القديمة التي يعاد بناؤها يراعى فيها دقة اختيار مواقع هذه المساجد بحيث تكون في مواقع مناسبة..كما يجب أن ينظر إلى المسجد فيها كمركز للحي الجديد وأن يتم الوصول إليه بسهولة ويسر ولتحقيق ذلك تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية ـ ممثلة في وكالة الوزارة لتخطيط المدن بالتنسيق مع البلديات الرئيسية والمديريات العامة للوزارة في المناطق في وضع المقترحات المشار إليها موضع التنفيذ لاعتماد إنفاذ الأمر الكريم بكل دقة". نأمل الإطلاع والإحاطة وإبلاغه لمن يلزم)

436- مرجعية لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية(2)

بعد: (إشارة لخطاب سعادة وكيل وزارة الحج والأوقاف لشئون الأوقاف رقم 15096/6 في 1399/7/1هـ. المتضمن بأنه نتيجة لمتابعة الإدارة المختصة بوزارة الحج والأوقاف بشأن استخراج الصكوك الشرعية لأعيان الأوقاف الخيرية لتسجيلها لديها فقد تلقت خطاب مدير أوقاف الحوطة والحريق المتضمن الإشارة إلى أن إدارته لم تزود بأي شيء من الصكوك الشرعية الخاصة بالأوقاف الخيرية من محكمة حوطة بني تميم ومحكمة الحلوة على الرغم من التعقيب المستمر والمتكرر من الفرع المذكور على المحكمتين المشار إليهما وطلب سعادته تعاون المحاكم مع إدارات الأوقاف وتزويدهم بأصل صكوك أعيان الأوقاف الخيرية الموجودة في المحاكم وكذا أصل صكوك الأراضي التي يتبرع بها المحسنون أو تتنازل عنها البلديات لصالح وزارة الحج والأوقاف لغرض إنشاء مساجد عليها. لذا نأمل الرجوع إلى لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 80 في 1393/1/29هـ، والمعمم على المحاكم برقم 3/157/ت في 1393/7/15هـ وبالأخص الفقرة (أ) من المادة (16) والعمل بما تضمنته من تعليمات)

437- الرفع لوزارة الحج والأوقاف عن كل مسجد يراد بناؤه(3)

"إلحاقاً لتعميمنا رقم 104/د/5 في 1393/5/15هـ حول ما كتبه معالي وزير الحج والأوقاف إلى صاحب السمو الملكي وزير الداخلية مفيداً بأن بعض فاعلي الخير يقومون ببناء مساجد في المدن والقرى ثم يعجزون عن إتمامها..الخ. كما أن بعض الرعايا يقومون ببناء مساجد لصالح جهات أجنبية ويتم التعاقد والإنشاء والتسليم دون أن تعرف الوزارة شيئاً عن ذلك. وحيث إن معالي وزير الحج عقب على نفس الموضوع بخطابه لوكيل وزارة الداخلية لشئون البلديات برقم 2487/ ج تاريخ 1394/4/24هـ موضحاً قيام إدارات البلديات في المملكة بمنح المواطنين رخص بناء مساجد دون علم وموافقة هذه الوزارة على السماح لهم بذلك مسبقاً مما ينتج إشغال الجهات العليا بالمرافعات إما بطلب التعويض أو اعتراض بعض السكان على إنشاء المسجد لسبب ما. نأمل التأكيد على كافة الأقسام لديكم وذات العلاقة بأن يراعى ذلك بكل دقة والرفع لوزارة الحج عن كل مسجد يراد بناؤه مستقبلاً ا هـ" نرغب الإحاطة).

---

(1) الأمر السامي الكريم رقم 4/ب 16391 وتاريخ15/7/1399 هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/87/ت في 1401/5/26هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/124/ت في 1399/7/25هـ.

(3) خطاب سمو نائب وزير الداخلية التعميمي رقم 5/181 في 1394/6/12هـ المعمم بوزارة العدل برقم 2/121/ت في 1394/7/3هـ.

438- لجنة حصر وإحصاء الأوقاف(1)

وبعد: (وردنا خطاب فضيلة مدير الأوقاف بالمنطقة الوسطى والشرقية رقم 3/635 في 1388/1/16هـ، والذي يفيد أن كتابة صدرت لوزارة الداخلية بتشكيل لجنة في المنطقة الوسطى والشرقية تتكون من مدير فرع الأوقاف ومندوب عن المحكمة ومندوب عن الإمارة ومندوب عن البلدية وذلك لإحصاء الأوقاف الموقوفة على المساجد من بيوت

وأراض وحوانيت وغيرها ولمعرفة المنزوع وقفيته لصالح الشوارع وكذلك معرفة ما سيتقرر نزعه وعلى معرفة القائمين والمشرفين على هذه الشروط.

لذا نرغب التعاون مع الهيئة المذكورة في حال طلب أحد من موظفيكم كمندوب عن المحكمة إجابة ذلك).

439- تخصيص الأرض لوقف جماعة تحفيظ القران(2)

بشأن تسجيل قطع الأراضي التي تمنح لجماعة تحفيظ القرآن الكريم بموجب الأمر السامي رقم 1178/4/م في 1406/6/11هـ القاضي بمنح كل جماعة خيرية من جماعات تحفيظ القران الكريم المرخص لها قطعة ارض لإقامة مقر عليها بمساحة خمسين مترا في خمسين مترا، وإشارتكم إلى انه لوحظ أخيرا انه ينص في صكوك إفراغ تلك الأراضي ان تكون لوزارة المالية والاقتصاد الوطني تبعا لأملاك الدولة ولصالح الجماعة وان هذا الإجراء جعل الجماعات تتوقف عن البناء عليها حتى تفرغ باسمها أسوة بما كان متبعا، وطلبكم تعديل ما صدر من صكوك حيث ان تلك الجماعات خيرية وتعود أملاكها لها وليست للدولة وان لها حق التصرف فيها باستثمارها أو بيعها حسبما ينص على ذلك نظامها ولوائحها الداخلية. وحيث جرت العادة بان يثبت في الصكوك ان الأرض تبقى للغرض الذي خصصت له ولا يجوز التصرف بها أو استعمالها لغير ذلك وفي حالة حصول مخالفة يعتبر المنح ملغي.

نرغب إليكم إبقاء الأراضي التي تمنح للجماعات الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بناء على الأمر المشار إليه للغرض الذي خصصت له ولا يجوز التصرف بها أو استعمالها لغير ذلك، وإثبات ذلك في الصكوك التي تصدر والإشراف على استخدام المباني المزمع إقامتها على تلك الأراضي بما يتلاءم مع الغرض المخصصة له فأكملوا ما يلزم بموجبه.

440- ارض المقابر وقف على الأموات(3)

مضمونه: المقابر تعتبر أوقاف على الأموات لا يصح بيعها إلا إذا تعطلت منافعها. وتعطل المنافع بالنسبة للمقابر هو تعذر الدفن فيها ولا يعرف هذا التعذر إلا بواسطة المحاكم الشرعية التي تصدر الإذن ببيع الأرض بعد ثبوت المسوغ وانتفاء الموانع ويشتري بالقيمة ارض أخرى تكون مقبرة.

441- حالة المزايدة لتأجير الوقف ولم يتقدم احد(4)

إن مجلس الأوقاف الأعلى: بناءا على الصلاحيات المخولة له بموجب النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 في 1386/7/18هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 472 وتاريخ 1398/7/28هـ وفي دورة انعقاده الأولى لعام 1407هـ المنعقدة بمقر مكتبنا بالرياض في 1407/6/24هـ.

اطلع المجلس على كامل أوراق المعاملة المقدمة بخطاب مدير عام الأوقاف والمساجد بمنطقة مكة المكرمة بالنيابة رقم 4/6497 وتاريخ 1406/11/15هـ بخصوص ما أوضحه سعادته بأنه توجد لدى المديرية عقارات وقف غير مؤجرة ويرى في ذلك ان المزاد العلني هو الطريقة المثلى لتأجير عقارات لما تحققه

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 3/30/ت 1388/4/15هـ.

(2) الأمر السامي رقم 189/4م في 1416/1/15هـ . الموجه اصلا لمعالي وزير الشؤون الاسلامية والاوقاف والدعوة والارشاد.و المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/729 في 1416/3/4هـ.

(3) قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الاعلى رقم 133 في 1398/5/2هـ ورقم 165 في 1398/5/26هـ.

(4) قرار مجلس الاوقاف الاعلى رقم 22/ق/م/أ في 1407/6/24هـ.

للوقف من مصلحة ولكن هناك بعض عقارات الأوقاف في أماكن لا تنطبق عليها هذه الطريقة لأنها تقع في سفوح الجبال او في شوارع ضيقة غير نافذه أو في أطراف المدينة. لهذه الأسباب اقترح بالنسبة للعقارات التي تقع في امكنة تكون الرغبة فيها قاصرة على اهل الحي ان يتم الإعلان عن تأجيرها ثلاث مرات متتالية فان تم التأجير عن طريق المزايدة العلنية يكون الأمر منتهيا وألا تفوض لجنة بالاتفاق مع أي مستأجر يتقدم للمديرية العامة راغبا في تأجير أي عين من أعيان الأوقاف بالسعر المناسب طبقا لزمن التأجير وموقع العين. وبعد المداولة وتبادل الرأي، قرر مجلس الأوقاف الأعلى ما يلي:

1. ان تتم المزايدة حسب النظام مع وضع سعر تقريبي سري من قبل لجنة يتم العمل به في حالة عدم وجود منافس في حالة العقار الذي تم انشاؤه حديثا او الذي تم اخلاؤه.
2. وبالنسبة للعقار الذي تم الاعلان عنه ولم يتقدم له احد فللمجلس الفرعي صلاحية التأجير مراعيا في ذلك مصلحة الوقف وغبطته وان يكون ذلك لكل الفروع.
3. يبلغ هذا القرار لسعادة وكيل الوزارة لشؤون الاوقاف ونائب الرئيس لانفاذه وابلاغه لمن يلزم.

442- أسس وضوابط الإيجار طويل الأجل لعقارات الأوقاف(1)

اطلع المجلس الأعلى على المحضر الذي أعدته اللجنة المكونة في الوزارة بناء على توجيه معالي الوزير، رئيس المجلس لوضع ضوابط الإيجار طويل الأجل لعقارات الأوقاف المعطلة في مناطق المملكة، وقد تضمن المحضر قواعد تأجير عقارات الأوقاف المعطلة من أراضي وخرائب لا يستفاد منها، في حال عدم وجود الرصيد الكافي لتعميرها، وذلك بعد الإعلان عنها لغرض الاستثمار للراغبين في ذلك من الأفراد والشركات بما يعود بالمصلحة والنفع على تلك الأوقاف، ويتيح الفرصة لأكبر عدد من المستثمرين بالضوابط والشروط التالية:

1. قيام المستأجر بإقامة مشروع استثماري على الموقع المؤجر عليه للاستفادة من المشروع طيلة فترة استئجاره للموقع.
2. يتم تنفيذ المشروع بعد موافقة وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد على كافة تفصيلاته، ومكوناته وشروطه، ومواصفاته وأغراضه، ولا يجوز للمستثمر بعد صدور موافقة الوزارة على تلك التفصيلات ان يجري أي تعديل او إضافة أو حذف إلا بموافقة الوزارة، ويتبع ذلك حقها في الإشراف على سير العمل في المشروع خلال تنفيذه.
3. يقدم راغب الاستئجار ما يثبت قدرته على تنفيذ المشروع بالتكاليف المقدرة.
4. يبدأ سريان مدة الإيجار من تاريخ توقيع العقد، وتحسب الفترات التالية ضمن مدة التأجير.

أ- فترة إعداد الدراسات والإجراءات المبدئية والشروط والمواصفات والمخططات لتنفيذ المشروع، والحصول على التراخيص اللازمة، وفي كل الأحوال ينبغي الا تزيد هذه الفترة على ثمانية عشر شهرا.

ب- فتر تنفيذ المشروع وينبغي الا تزيد على ثلاث سنوات.

ج- خمسة عشر عاما لاستغلال المشروع من قبل المستثمر.

د- ويجوز لوزير الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد في الحالات التي يراها زيادة تلك الفترات او انقاصها.

5. يؤول المشروع بكامله لملكية الأوقاف بعد انتهاء فترة الاستئجار المحددة في العقد، وعلى المستأجر ان يقدم إقرار خطيا مصدقا من جهة الاختصاص بمآل المنشآت إلى أصل الوقف المقام عليه المشروع بعد انتهاء المدة المحددة للإيجار.
6. يقدم المستأجر – قبل توقيع العقد – ضمانا بما يعادل 2% من القيمة التقديرية للمشروع، ويسترد عند انتهاء التنفيذ، ويحق للوزارة مصادرة ذلك الضمان في حالة إخلال المستأجر ببعض شروط العقد.
7. ليس للمستأجر الحق في المطالبة بأي تعويض عن اية إضافات يدخلها على المشروع خلال مدة استجاره للموقع، كما لا يحق له اخذ أي تجهيزات ثابتة ما لم تطلب الوزارة إزالتها.

---

(1) قرار مجلس الاوقاف الاعلى رقم 36/ق/م/أ بتاريخ 1415/9/20هـ.

8. يلتزم المستأجر بتسليم المشروع بكامله في نهاية مدة عقد الإيجار خاليا من أية عيوب تمنع من استخدامه، وعليه ان يتخذ كافة الإجراءات لإجراءات الصيانة المستمرة له. ويحق للوزارة أن تتابع عملية الصيانة، والتنبيه على المستأجر بتدارك الوضع في حالة ثبوت وجود تقصير فيها. واتخاذ ما يراه مناسبا لضمان استمرار الصيانة.

9. يتولى معالي الوزير رئيس المجلس الأعلى للأوقاف أو من يفوضه الإشراف على العمل بهذه الشروط. والبت فيما يقدم من طلبات استئجار بموجبها، وله أن يشكل لجنة تعينه على ذلك.

وبناءا على ما في إقرار تلك القواعد من مصلحة ومنفعة لأعيان الأوقاف المعطلة والتي لا توجد لها أرصدة كافية لأعمارها، وذلك بعد الإعلان عنها لغرض استثمارها في الراغبين في ذلك من الأفراد والشركات.

وبناء على الصلاحيات المخولة لمجلس الأوقاف الأعلى بنظام المجلس الصادر بالمرسوم الملكي رقم 35/م في 1386/187هـ. واستنادا إلى المادة الثالثة، من نظام المجلس التي أوكلت إليه وضع القواعد المتعلقة بإدارة أعيان الأوقاف واستغلالها وإيجارها ووضع نماذج موحدة للعقود على اختلافها. وبعد المداولة وتبادل الرأي وتأمل ما دار في هذا الموضوع، توصل المجلس الى القرار التالي:

الموافقة على ضوابط الايجار طويل الاجل لعقارات الاوقاف والعمل على اعداد عقد موحد لتأجير اعيان الاوقاف بغرض استثمارها لمدد طويلة الأجل وفقا لتلك الضوابط والشروط.

443- ضوابط قبول التبرعات لإنشاء المساجد(1)

اطلعنا على المحضر المشفوع بخطابكم رقم 45/ر في 1399/3/28 المعد من قبل معاليكم ومعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني المتخذ بشأن وضع الضوابط لكي تكون قاعدة لقبول التبرعات لإنشاء المساجد والتي يجب مراعاتها من قبل وزارتكم والمتضمن ما يلي:

1. إفراغ ملكية الأرض لدى كاتب العدل لصالح المسجد بإيقافها او التبرع به.

2. يتقدم المتبرع لإدارة الأوقاف بالمنطقة بمخططات كاملة لمشروع المسجد الذي ينوي بنائه لدراستها من كافة النواحي المعمارية والإنشائية وإصدار الموافقة عليها. وللوزارة حق تعديلها فيما تراه محققا لصالح المسجد.

3. لا بد ان يشمل المشروع على سكن للإمام والمؤذن.

4. تقوم إدارة الأوقاف بمراجعة المخططات المختارة مع البلدية ويقوم فرع الأوقاف باستخراج ترخيص البناء من البلدية بالتعاون مع المتبرع.

5. تشرف وزارة الحج والأوقاف على تنفيذ العمل حسب الشروط والمواصفات والمخططات أو من ينيبه عنها سواء من قبل البلدية أو وزارة الأشغال العامة والإسكان.

6. تساهم وزارة الحج والأوقاف بنسبة 20% من قيمة تكاليف بناء المسجد إذا كان هناك ضرورة لذلك تأكيدا لما صدر من المقام السامي بالموافقة على ذلك وجرى اعتماده في ميزانية هذه الوزارة للعام المالي 1399/98هـ.

7. تقوم وزارة الحج والأوقاف ممثلة في جهات العلاقة بتقديم خطاب شكر للمتبرع على مساهمته الخيرة.

ولموافقتنا على ذلك.. نرغب إليكم إكمال ما يلزم بموجبه، أما ما يختص بالمادة السادسة فقد أبلغتم بأمرنا رقم 3/أ/10019 في 1399/5/5هـ بان لا تنقص مساهمة الوزارة في تعمير المساجد المتبرع بتعميرها عن 40% إذا دعت الحاجة إلى ذلك. ودمتم. نائب رئيس مجلس الوزراء.

444- تنظيم عملية تأجير الأوقاف(2)

فضيلة المدير العام لفرع الوزارة بمنطقة .... وفقه الله. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته. فاسأل الله لكم العون والتوفيق. وأشير إلى ما تلاحظ لنا خلال ما يرد من فروع الوزارة وإدارات الأوقاف عن وجود بعض المشكلات مع مستأجري أعيان الأوقاف غالبا ما تؤدي إلى الأضرار بمصلحتها وتعطيلها، ويمكن إيجازها في النقاط التالية:

---

(1) خطاب مجلس الوزراء رقم 3/أ/12336 في 1399/6/5هـ، الموجهة لمعالي وزير الحج والاوقاف.

(2) تعميم وزارة الاوقاف والشئون الاسلامية رقم 4527/4/5 في 1419/8/23هـ.

- ترك بعض المستأجرين للعين المؤجرة لهم دون إخطار الأوقاف وإبراء ذمتهم تجاهها.
- تسليمها للغير دون علم الأوقاف وسداد ما عليهم من أجور.
- تركها مغلقة دون استغلال مما يؤدي إلى تضاؤل أهميتها الاستثمارية ثم العرض عنها بعد مدة قد تطول أو تقصر، مما يسبب اشد الضرر.

وتجنبا لحصول مثل هذه المشكلات والقضاء على مسبباتها وإبراء للذمة تجاه هذه الأوقاف التي نشاطركم أمانتها ومسؤوليتها، مقدرين لكم جهودكم المباركة التي تبذلونها تجاهها. فإنني آمل اتخاذ الأتي:

1. تقوم شعبة الاستثمار في إدارة الأوقاف بمتابعة الأوقاف المؤجرة بشكل دائم، من حيث التزام المستأجرين بدفع الأجرة المقررة في موعدها المحدد والتأكد من استعمال الوقف لما خصص له، وتنفيذ بنود عقد الإيجار، وتقديم تقرير شهري عن أحوالها، وإبلاغ الجهة المختصة في الوزارة عن أي مشكلة تعترض العمل أولا بأول.
2. التأكيد على تطبيق نصوص عقد الإيجار الجديد، من عدم تجديد عقد أي مستأجر ما لم يسدد ما عليه من أجور متأخرة (وأي مستأجر لأكثر من عين يتأخر في سداد أجرة احدهما يتم تطبيق ذلك عليه، بعدم تجديد جميع عقوده، وإبلاغ جميع المستأجرين بذلك خطيا، لإشعارهم بجدية الأوقاف في هذا الموضوع).
3. الإبلاغ عمن ثبت سوء تصرفه أو تعامله مع الأوقاف من حيث الوفاء بالتزاماته التعاقدية وخاصة تخلفهم أو امتناعهم عن دفع الأجور أينما كانت، مع متابعة تحصيل حقوق الأوقاف منهم عن طريق الجهات المختصة بالتنسيق مع الإدارة العامة للقضايا والاستشارات بالوكالة، ويمكن أن يحاط المستأجر بان هذا الإجراء سيتخذ بحقه بكل حزم، ولعله يعطي نتيجة ايجابية في المبادرة بالسداد.
4. تشكيل لجنة من المختصين لديكم للوقوف على مواقع الأوقاف المؤجرة حاليا، واتخاذ المحضر المناسب عن أحوالها الراهنة بالتفصيل، ومدى التزام المستأجرين بدفع أجورها في الوقت المحدد، ومجموع الأجور المتأخرة، وتزويدنا بنسخة من ذلك للإطلاع عليه ودراسته، وإبداء أي ملحوظات حوله، والعرض للجهة المختصة عما يلزم بشأنه.
5. التأجير في الوقت الحاضر يتم بالمزاد العلني مما يتيح عدالة الفرص للجميع على حد سواء، والآن جاري رصد دقيق لنتائج المزادات لدراستها واقتراح المناسب حيالها.
6. الأوقاف ذات الظروف الخاصة يتم عرض موضوعها على مجلس الأوقاف الفرعي للتوصية بما يراه حيال تأجيرها بدون مزاد ثم عرض النتيجة على فضيلة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف نائب رئيس مجلس الأوقاف الأعلى للتوجيه اللازم حيالها في ضوء مصلحة الوقف.
7. ضرورة فتح ملف خاص بالأنظمة والتعليمات، والتعاميم والقرارات الخاصة بالأوقاف، من حيث البيع والتأجير والشراء والاستثمار طويل الأجل، للالتزام بها والرجوع إليها عند الحاجة، تسهيلا للعمل وسرعة إنجازه.
8. إشعار الجهة المختصة بوكالة الأوقاف عن أية مشكلة تمس الأوقاف أيا كانت ويمكن أن تضر بمصلحة الوقف، وذلك أولا بأول وعدم إهمالها أو تأخيرها كما يحصل في بعضها لفترة قد تمتد لسنة أو أكثر، حتى لا تتفاقم أكثر وتسبب ضررا بمصلحة الوقف.
9. موافاتنا بما لديكم من مرئيات يمكن أن تساهم في تلافي المشكلات التي تتعرض لها الأوقاف من خلال واقع تجاربكم ومعايشتكم للواقع.

445- فتوى بمنع اقتطاع جزء من أراضي مصليات الأعياد(1)

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده.. وبعد: فقد اطلعت اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء على ما ورد إلى سماحة المفتي العام من معالي وزير الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد رئيس مجلس الأوقاف الأعلى بكتابه رقم 1126/4/5 وتاريخ 1421/4/14هـ والمحال إلى اللجنة من الأمانة العامة لهيئة كبار العلماء برقم 2459 وتاريخ 1421/4/23هـ. وقد سأل معاليه سؤالا هذا نصه:

(ابلغ سماحتكم انه يردنا من فروع الوزارة بين الحين والآخر عروض واقتراحات تتعلق باستثمار أجزاء من مواقع مصليات الأعياد لعدد من الأسباب أود عرضها على سماحتكم ومنها:

---

(1) فتوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والافتاء رقم 21520 في 1421/6/14هـ.

أ- وجود بعض مصليات الأعياد وسط المخططات السكنية المكتظة بالسكان، ولم تعد تقام فيها صلوات الأعياد نتيجة تخصيص مصليات جديدة بديلة واسعة في أطراف المناطق السكنية.

ب- تمتاز بعض مصليات الأعياد بسعة المساحة المخصصة لها بما يزيد كثيرا عن حاجة المصلين وعددهم، وتبقى معطلة طيلة العام.

ج- رغبة الوزارة في إيجاد غلة ثابتة يمكن الصرف منها على تلك المصليات من خلال استثمار الأجزاء المعطلة منها.

ونظرا إلى تشابه ظروف مصليات الأعياد وواقعها في المملكة وحاجتها والمساجد المجاورة لها إلى مصادر دخل ثابتة لصيانتها والعناية بها، فاني آمل تفضل سماحتكم بدراسة هذا الأمر وإفادتنا برأيكم حول التساؤلات التالية:

1. استثمار ما زاد عن حاجة المصلين بما لا يزيد عن 10% من أراضي مصليات الأعياد فيما يعود بالنفع والمصلحة عليها، وتأمين متطلباتها وصيانة المساجد الأخرى.
2. جواز تخصيص جزء من تلك المصليات لإقامة مسجد ومرافقه. وفقكم الله لما يحبه ويرضاه.)

وبعد دراسة اللجنة للاستفتاء أجابت بان أداء صلاة العيدين والاستسقاء في المصليات سنة نبوية ماضية من عهد النبي صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا ولله الحمد، والمصليات المعدة لذلك في هذه البلاد جرى عليها العمل قديما وحديثا فالواجب المحافظة عليها وعدم التعرض لها أو اقتطاع شيء منها لبناء مسجد أو غيره لان الأرض أصبحت وقفيتها خاصة بها وشرف لأهل الإسلام عامة ولأهل هذه البلاد خاصة بقاء هذه الشعيرة الإسلامية الموروثة من عهد النبي صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا وبالله التوفيق.

في الحقوق العينية والتبعية العقارية

446- عقود المساقات وإجارة النخيل[1]

"الأحكام التي تتعلق بالمساقات[2] وإجارة النخيل يحكم فيها على مذهب أهل البلد التي فيها الدعوى سواء كانوا أحنافا أو شوافع أم غيرهم".

447- حالة اختلاف مالك الارض عن مالك الزرع وحجج استحكام الأملاك المشتركة[3]

نظرا لكثرة ما يرد من استفسارات حيال طلبات حجج الاستحكام على الأملاك إذا كان أصل الملك باسم شخص ويوجد به نخل لعدة أشخاص كل نخلة او نخلتين باسم شخص. وكذا ما يرد من استفسارات حيال طلبات حجج الاستحكام – ايضا – اذا كان الملك مشتركا بين إحياء وأموات ويصعب حصر ورثته لانتقاله وتوارثه دون علم باسهمه ويصعب التوكيل منهم جميعا لكثرتهم وتفرقهم في البلاد، إضافة إلى أن نصيب بعضهم قد يكون يسيرا لا يؤبه به. وحيث سبق ان عرض الموضوع الأول على الهيئة القضائية العليا فاصدرت فيه قرارها رقم 152 في 1393/5/26هـ وقد تضمن ما نصه: "ان على القاضي في مثل هذه الحالة الاكتفاء بإخراج حجة استحكام واحدة للملك والنخل على ان يشار فيها وفي الإعلان عن الملك عما يوجد فيه من نخل لغير صاحب الملك، وعدده، ونوعه وجهته وتحديد مكانه" انتهى. كما سبق وان عرض الموضوع الثاني على مجلس القضاء الاعلى بهيئته الدائمة فاصدر فيه قراره رقم 29/4/122 في 1401/7/2هـ وقد تضمن ما نصه: "انه نظرا لان إخراج حجج استحكام الأملاك المشتركة مما يحفظ تلك الأملاك بمساحتها وييسر لأهلها الاستفادة من البنك الزراعي ويمكن الملاك من ضبط حدودها، ولان الشركاء ينوب بعضهم عن بعض في الحفاظ على الأموال المشتركة ولا يكون انهاؤهم ملزما لشركائهم بشيء وانما يحفظون به لهم ما يمكن حفظه وصيانته بسبب حجة الاستحكام، ولان طلب حجة الاستحكام ليس نقلا للملك ولكنه من وسائل اثباته فان مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة يري ان من حق احد الشركاء في عقار طلب حجة استحكام له ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء لان من حقه رد من يريد الاعتداء على الملك وإقامة الدعوى في ذلك ولو لم يوكله شريكه الغائب على ان تصدر الحجة في العقار الموروث باسم مورث المنهي وانه خلَّفهُ لورثته، وفي العقار الذي لم ينتقل الى المنهي وشركائه عن طريق الإرث تصدر الحجة باسم كافة الشركاء." نامل الإحاطة واعتماد هذين القرارين قاعدة عامى في الموضوعين المشار اليهما.

448- الأراضي المحاذية للسدود أملاكا عامة . "إعلان" ملكية أراضي سد الابطح[4]

جاءنا من أمانة العاصمة ما يلي: تعلن أمانة العاصمة انه قد صدر الأمر السامي الكريم عطفا على الإرادة الملكية بمنع أي شخص من الاستيلاء على أي قطعة من أراضي السد ما لم تكن قد منحت له من قبل الحكومة أو بيعت عليه أو بيده حجة شرعية قديمة تثبت ملكيتها له وانه تعتبر جميع الأراضي التي أنقذت

من نظام التعدين:

المادة (30):
ان جميع مواد البناء في ارض غير مملوكة للافراد لا يجوز استغلالها الا بمقتضى اذن من وزارة البترول والثروة المعدنية يحدد مدة الاستغلال والمبالغ الواجب دفعها للوزارة وغير ذلك من البنود التي ترى الوزارة ادراجها في الاذن ويقصد بمواد البناء في احكام هذه المادة الصخور العادية والحصى والرمال والمواد المشابهة.

---

(1) مضمون الإرادة السنية رقم 2/9/5 تاريخ 13/7/ 1353هـ - من نظام تملك العقار في الحجاز.

(2) المساقاة نوعين:

الاول ما يختص بالزراعة: نوع من الشراكة على الاراضي الزراعية، حيث تشكل الارض والاشجار طرفا واحدا من الشراكة، وسقي وتربية هذه الاشجار الطرف الاخر، على ان يقسم ما يحصل من الثمر بين طرفي الشراكة. واكثر ما كانت هذه على اراضي الوقف.

النوع الثاني مساقاة الاملاك ويختص بالبناء والتحسينات: وهو عقد ايجار طويل الامد لا تقل مدته عن خمسة عشرة سنة ولا تتجاوز تسع وتسعين سنة، وبأجرة زهيده (غير مرتفعة). وهو عقد يعطي اويولد حقا عينيا يقيد في السجل العقاري. وللمالك حق الرقبة في كل ما يتولد من احداثات وتحسينات عقارية على الارض اقامها المستأجر طوال مدة العقد، على ان يتعهد المستأجر القيام بالاعمال التي من شأنها تحسين وزيادة قيمة الاملاك العقارية.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/98 في 1411/9/21هـ.

(4) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1352 في 1370/5/13هـ ص3.

من فعل السيل ملكا للحكومة.

449- منح الأراضي المتنازل عنها لعمال شركات الامتياز

صدر الأمر السامي رقم 5774 في 90/3/26هـ والمعمم من البلديات برقم 4/1855 في 90/6/6هـ بوضع قواعد منح الأراضي التي تتنازل عنها شركة التابلاين ، وشركة الزيت العربية المحدودة ونص على أن يشمل أمر المنح رقم 1/2720 في 76/5/9هـ عمال وموظفي شركة خط الأنابيب عبر البلاد العربية (التابلاين) السعوديين أسوة بإخوانهم عمال وموظفي شركة الزيت العربية الأمريكية . ودون أن تطالبهم البلديات بشئ وعندما ترغب شركة ذات امتياز على أراضي حكومية أو نفع تحت يدها محجوزات من هذه الأراضي التخلي عن بعض الأراضي الواقعة ضمن امتيازها أو في حدود محجوزاتها لصالح موظفيها وعمالها السعوديين من أجل إقامة مبان ضمن برنامج تمليك البيوت للسعوديين فإن هذه الأراضي المتنازل عنها تمنح لعمال وموظفي الشركة المتنازلة قبل إعطاء الموظفين والعمال السعوديين التابعين للشركة المتنازلة وثائق المنح تعمد وزارة الداخلية وكالة البلديات – إلى تخطيط الأراضي المتنازلة عنها وتقسيمها إلى قطع صالحة للسكن على أن تراعي عند التخطيط توفر ما تحتاجه هذه الواحات من مرافق عامة ونخبركم بأننا نوافق على ما اقترحتموه في المحضر المرمى إلى فأكملوا ما يلزم.

450- حقوق الانتفاع من المسابيل(1)

> وبعد: (نبلغكم من طيه نسخة من خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 458 23 في 1392/11/26هـ المتضمن لقرار مجلس الوزراء الموقر رقم 13 23 بتاريخ 1392/11/15هـ بشأن مسابيل الأملاك والتعليمات التي وضعت لها من قبل الهيئة القضائية العليا ونرغب بعد الإطلاع اعتماده والتمشي بموجبه) انتهى. وقد تضمن خطاب معاليه أن قرار مجلس الوزراء المشار إليه قد تضمن أنه بعد الإطلاع على قرار الهيئة القضائية العليا رقم 23 وتاريخ 1392/1/29هـ الموافقة علي ما يلي:

أولا :

المسابيل(2) التي اندثرت الأملاك المختصة بها حيث لم يعد حق الاختصاص قائما ولم يجر إحياء شئ مها فهذه تعتبر من الأراضي الموات يجري التصرف فيها حسب ما يراه ولي الأمر مما تقتضيه المصلحة العامة.

ثانيا:

المسابيل التي لا تزال الأملاك المختصة بها قائمة ولم تحي قبل الأوامر الناصة على ضرورة إذن ولي الأمر في الإحياء فهذه تعتبر أراضيها مواتا متعلقا بها حق الاختصاص بالإرتفاق(3) فلا يجوز التصرف فيها تصرفا يحرم الملك من ماء المسيل أو يقلله عليه فإن اقتضت المصلحة العامة تصرف – الدولة شيء من هذه المسابيل فعليها تعويض أصحاب الاختصاص بالإرتفاق عما يفوت عليهم من ذلك بأن تقدر قيمة الملك مستكملا حقه من الإرتفاق بمسيله ثم تقدر قيمته محروما من ماء السيل فالفرق بين القديرين هو التعويض المستحق له ولولي الأمر منع أصحاب هذه الأملاك من التصرف بمسابيلها بالإحياء ونحوه . إلا بإذن منه لأنهم لم يملكوا رقبة تلك المسابيل وإنما لهم حق الانتفاع بها بنزول المطر عليها ثم انحداره منها إلى أملاكهم.

---

(1) قرار مجلس الوزراء 1323 وتاريخ 15/ 3/ 1392 هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 4/2/ت في 1393/1/15هـ.

(2) المسابيل: جمع مسيل، والمسيل مجرى الماء، وماء المطر اخص واشهر. والجمع أمسلة ومُسُل ومُسلان ومَسائل (لسان العرب ج3 ص 486). "والمتعارف عليه عند عامة الناس في هذا البلد ان المسابيل هي: ارض تنحدر منها مياه الامطار الى الشعاب والمزارع والاودية" بيع العقار والثمار في الفقه الاسلامي، د. محمد بن راشد بن علي العثمان.

(3) تعريف الارتفاق: 1) يقصد بحق الارتفاق الطبيعي، حق الارتفاق الناشيء عن الوظعية الطبيعية للاماكن، كحق مسيل مياه الامطار المترتب على الاراضي الواطئة، لصالح الاراضي التي تعلوها الارتفاق. (نظام السجل العقاري للقاضي حسين عبداللطيف حمدان الطبعة الثانية 1422هـ). 2) وهو حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غير يملكة شخص آخر. وله ثلاث عناصر هي العقار المرتفق، والعقار المرتفق به والمنفعة التي قدمها العقار المرتفق به إلى العقار المرتفق. (الوسيط في شرح القانون المدني للدكتور عبدالرزاق السنهوري).

ثالثا:

المسابيل التي تم إحياؤها أو إحياء بعضها قبل صدور الأوامر القاضية بضرورة إذن ولي الأمر في الإحياء فما تم إحياؤه ملكه من أحياه بذلك بعد ثبوت ذلك ثبوتا شرعيا وتطبيق مقتضى المادتين (85 و86) من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من تعليمات جرى – تعميمها على المحاكم في حينه.

رابعا:

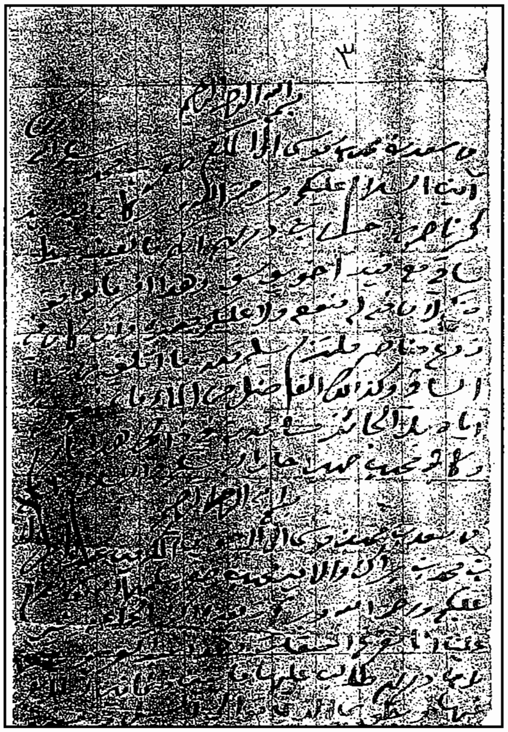
المسابيل التي تم إحياؤها أو إحياء بعضها بعد صدور الأوامر القاضية بضرورة إذن ولي الأمر في الأحياء فما تم إحياؤه وصدرت به حجة استحكام مستوفية لإجراءاتها الشرعية والنظامية ملكه من أحياه بذلك . وإن لم تصدر به حجة استحكام أو صدرت به حجة غير مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية وعارضت الدولة في صحة الإحياء سمعت معارضتها في المحاكم الشرعية وأجرى نحوها الإيجاب الشرعي وعلى المحاكم الشرعية أن تأخذ بعين الاعتبار الأوامر الصادرة بالمنع أثناء نظر تلك المعارضات في قضية بحسبها. ولما ذكر حرر.

وحيث إن جلالة مولاي قد وافق على ذلك..آمل إكمال ما يلزم نحو إنفاذه وقد زود معالي وزير العدل بنسخة من هذا لإكمال ما يخص وزارة العدل منه".

451- الشعاب والأودية تعد مراع ومرافق عامة(1)

وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص الأمر السامي المعطى لهذه الوزارة نسخة منه والموجه أصلاً لمعالي وزير الزراعة والمياه برقم 8/1246 في 1403/7/12هـ. النص بعد المقدمة:

"بناء على ما لاحظناه من وجود بعض المطالبات بالتملك لشعيب وثيلان وفروعه وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة وخشية من حدوث تملك الشعيب المذكور أو استخراج صك شرعي عليه أو على أحد فروعه. نرغب إليكم إبقاء شعيب وثيلان وفروعه جميعاً كمرفق عام ومرعى للجميع وعدم المنح أو التوزيع فيه لأي كائن من كان وقد زودنا كلاً من وزارة الداخلية ووزارة العدل بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد وملاحظة ذلك فأكملوا ما يلزم بموجبه".



بسم الله الرحمن الرحيم
من سعد بن محمد بن موسى الى المكرم صقر بن محمد سلمه الله
آمين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد حضره
ناصر بن حسن بن دريهم انكم ما نعينه يخط
مساقي مع فيد اخو يوسف وهذا امر ما يوافق
منكم لان فيه له منفعة ولا عليكم قصيرة وان كان في
زرع ناصر ملتزم يسلمه قيمة ما اتلف من حجرا
الساقي وكذلك الفاضل من الماء ما تمنعونه
اياه بل الجائز مساعدته في ذلك هذا ما لزم
وكان ....يسلم والسلام سنة 1393
بسم الله الرحمن الرحيم
من سعد بن محمد بن موسى الى الاخوين المكرمين عبدالرحمن
بن محمد بن براك والاميرمحمد بن صقر سلمهما الله بعد السلام
عليكم ورحمة الله وبركاته بعد كتبة الجماعة تشير
علينا انا نفرغ ...... وهذا عبدالعزيز
بن دريهم طالب عليها مايتين وثمانية ريال فقط
عنها وجلوي الذي توالى السيل ....
الرقعة الذي فأسفلها .... ويوم ان
فيه منفعة للسيل وللجماعة وعندنا دراهم
تبي تكفيهم .... موجب ذكرنا لكم على
طريق المشاورة اذا انكم ترون ذلك
ومالنا جواب هذا ما لزم وكاتبه محمد بن حمد
..... شاء والسلام

452- ضوابط استغلال محارم المزارع على الأودية(2).

وبعد: (تلقت الوزارة نسخة من خطاب المقام السامي الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية برقم 421/4/م في 1404/2/12هـ بشأن شكاوى بعض المزارعين من قيام أصحاب الشيولات والقلابات بنقل البطحاء من الأودية وفيما يلي نصه:

أولا:

السماح بنقل البطحاء والرمل من جميع الودية مع ترك محارم للمزارع لا تقل عن كيلين تبدأ من اقرب مزرعة ولا يجوز النقل من هذه المحارم ولو من قبل أصحاب المزارع أنفسهم.

ثانيا:

تستمر فترة السماح المنصوص عليها في الفقرة السابقة لمدة سنة يتعين بعدها الحصول على ترخيص بذلك

---

(1) الأمر السامي رقم 8/1246 في 1403/7/12هـ الموجه أصلا لوزير الزراعة والمياه. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/126/ت في 1403/7/20هـ.

(2) الامر السامي رقم 421/4/م في 1404/2/12 هـ . الموجه لسمو وزير الداخلية. والمعمم بوزارة العدل برقم 53/12/ت في 1404/3/22هـ.

من وزارة البترول والثروة المعدنية عملا بالمادة 30 من نظام التعدين.

ثالثا:

تقوم لجان مراقبة الأرضي وإزالة التعديات المشكلة بناء على الأمرين رقم 19609 وتاريخ 1399/8/28 هـ ورقم 15547 وتاريخ 1402/7/1 هـ بمراقبة تنفيذ ذلك وتطبيق العقوبات المقررة بموجب الأمر الأول على المخالف.

رابعا:

تشكيل لجنة فنية من وزارة البترول والثروة المعدنية ووزارة الزراعة والمياه تقوم بدراسة الموضوع ووضع الشروط والضوابط اللازمة له ودراسة مدى إمكانية إلزام أصحاب الكسارات بأخذ ما تحتاجه من مواد خام من الجبال.

خامسا:

على وزارة البترول والثروة المعدنية اتخاذ الإجراءات والاستعدادات اللازمة للبدء في منح التراخيص اللازمة خلال سنة من تاريخه.

سادسا:

كل نزاع ينشا من اخذ مواد البناء يحال إلى المحكمة الشرعية المختصة للفصل فيه. هذا وقد زودت الجهات المعنية بنسخة من هذا الأمر، للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه".

453- تحديد محارم الأملاك من اختصاص المحكمة ولكل حالة اعتباراتها(1)

وبعد: (تجدون فيما يلي نص خطاب المقام السامي الموجه إلى صاحب السمو الملكي وزير الداخلية برقم 7395 في 1391/3/28هـ: "بالإشارة إلى المكاتبة المشفوعة الواردة بخطابكم رقم 3/1155/10/6/1/2 في 1391/3/6هـ المتعلقة بمطالبة ..... بمحارم لمزرعته الواقعة بسر ثبتة جنوبي مدينة أبها وما أوضحتموه من أن قرار هيئة البلدية المرفق رقم 1001 في 1390/10/6هـ ترك للمذكور طرقاً لمزرعته ومصارف للسيول وأحدثت شوارع في المخطط تفصل بين مزرعته والأراضي الحكومية المخططة إلا أن المذكور لم يقتنع بما جاء في قرار الهيئة ويصر على المطالبة بإعطائه محارم لمزرعته وأن الهيئة العلمية بوزارة العدل سبق أن قررت بقرارها رقم 197 في 1390/8/25هـ (.... أنه لا يتسنى إعطاء قاعدة عامة في مثل هذه المسائل). محارم الأملاك (لاختلاف كل قضية وملابساتها عن القضية الأخرى ولاختلاف حرم الآبار والعيون القديم منها والجديد وأوضحت الهيئة في قرارها المشار إليه أنه ينبغي أن كل قضية يحصل فيها إشكال تحال إلى المحكمة المختصة للنظر فيها سواء كانت بين الأفراد فيما بينهم أو بين أحد منهم وبين البلدية مع ملاحظة الرجوع إلى تعليمات الاستحكام. نخبركم بموافقتنا على رأى الهيئة العليا فاعتمدوا العمل بموجبه) كما يستفاد من ذلك في أي خلاف يتعلق بمحارم الأملاك أصبح من الممكن إحالته إلى المحاكم المختصة. نرغب الإحاطة وإكمال ما يلزم).

454- إيضاح المسافة في تحديد حمى المزارع على الأودية(2)

وبعد: (إلحاقا لما سبق لكم تعميماً برقم 53/12ت في 1404/3/22هـ المبني على الأمر السامي رقم 421/4/م في 1404/2/12هـ بشأن نقل البطحاء والرمل من الأودية وترون فيما يلي نص خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء الموجه لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية ولهذه الوزارة نسخة منه برقم 21656/4/ر في 1404/11/29هـ بشأن الموضوع. النص بعد المقدمة:

"أشير إلى خطاب سموكم رقم 34760/26 في 1404/6/23هـ بشأن موضوع نقل البطحاء والرمل من الأودية المتضمن الإشارة للأمر السامي رقم 421/م في 1404/2/12هـ كما أشير إلى خطاب وزارتكم رقم 58052/26 في 1404/10/29هـ التعقيبي على الموضوع، وما تضمنه خطاب سموكم من أنه

---

(1) خطاب المقام السامي رقم 7395 في 1391/3/28هـ الموجه لسمو وزير الداخلية المتضمن قرار الهيئة العلمية بوزارة العدل رقم 197 في 1390/8/25 هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 3/177/ت في 1391/10/12هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 2/12/ت في 1405/1/11هـ.

بتعميم الأمر السامي سالف الذكر على كافة إمارات المناطق رفعت إمارة القصيم خطابها رقم 1ص/7016 في 1404/5/5هـ المرفقة صورته مفيدة بأن أغلب الأودية بمنطقة القصيم لا يتجاوز عرضها عن اثنين كيلو متر بينما تقضي الفقرة الأولى من الأمر السامي المشار إليه بترك حمى للمزارع لا تقل عن كيلين الأمر الذي يتطلب أن يكون عرض الوادي يزيد عن أربعة كيلومترات وهذا غير موجود بالمنطقة ولاضطرار الناس إلى نقل البطحاء والطين من الأودية وبالأخص منطقة القصيم ولأن أغلب المزارع مترابط بعضها على ضفاف الأودية المجاورة وقريباً منها فقد رأت الإمارة السماح لهم بنقل البطحاء والطين من الأودية على أن يشترط عليهم عدم إلحاق ضرر بالمزارع المجاورة مع عدم سد مجاري الأودية أو إعاقة سيرها، ولوجاهة ما رأته الإمارة ولأنه ربما توجد هناك مناطق مشابهة لمنطقة القصيم يرى سموكم الموافقة على ما رأته الإمارة خاصة وأنه قد حددت مهلة سنة بالسماح بنقل البطحاء والرمل من جميع الأودية تبدأ من تاريخ صدور الأمر السامي المشار إليه وبعدها يتعين عليهم الحصول على تراخيص بذلك من وزارة البترول والثروة المعدنية والحل البديل لهذه الحالة وأمثالها أن يترك ربع مساحة الوادي كحمى للمزارع، وحسب التوجيه الكريم أرجو تكرم سموكم بالإطلاع والإحاطة بأن المقصود في تحديد الحمى الوارد في الفقرة الأولى من الأمر السامي سالف الذكر أن يترك مسافة كيلين تبدأ من أعلى مزرعة بالنسبة لأعلى الوادي ومن أسفل مزرعة بالنسبة لأسفل الوادي أي من طول الوادي وليس من عرضه كما فهمته إمارة منطقة القصيم مع الإحاطة بأن الفترة المحددة بالأمر المشار إليه تنتهي بتاريخ 1405/2/12هـ وتقبلوا تحياتي". وحسب توجيه معالي الوزير نرغب الإحاطة بذلك).

455- توصيات اللجنة الفنية لدراسة نقل البطحاء والرمل من الأودية(1)

مضمونه: الموافقة على التوصيات الواردة في تقرير اللجنة الفنية المشكلة من وزارة البترول والثروة المعدنية ووزارة الزراعة والمياه لدراسة موضوع نقل البطحاء والرمال من جميع الأودية في المملكة ووضع الشروط والضوابط اللازمة له ودراسة مدى أمكانية إلزام أصحاب الكسارات بأخذ ما تحتاجه من خام الجبال. كما قضى الأمر الكريم على أن يتم الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من قبل وزارة البترول والثروة المعدنية طبقا لنظام التعدين وذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة ومنها وزارة الزراعة والمياه ووزارة الداخلية (أمارات المناطق) ووزارة الشئون البلدية والقروية (البلديات) وان يقدم الطلب من قبل صاحب الشأن لأقرب فرع لوزارة البترول والثروة المعدنية بالمنطقة.
التوصيات:

أولا:

يمنع نقل البطحاء والرمال والطمي من جميع الأودية الرئيسية والتي تحتوي على مشاريع مائية أو أراضي زراعية، ويسمح للمزارعين فقط بنقل ما يحتاجونه إلى مزارعهم بعد تقديم طلب بذلك إلى وزارة الزراعة والمياه التي تقوم بتحديد الكميات التي يحتاجونها والأماكن التي يمكن لهم اخذ البطحاء أو الرمال منها.

ثانيا:

يسمح لجميع الأفراد والشركات اخذ الطمي المتراكم من خلف السدود التي تسمح به وزارة الزراعة والمياه.

ثالثا:

يصرح بنقل البطحاء والرمال والطمي من الأودية الصغيرة والفرعية بعد دراسة كل طلب على حدة من قبل وزارة الزراعة والمياه ووزارة البترول والثروة المعدنية لمعرفة حجم الوادي وحجم الكمية المراد نقلها ومدى تأثيرها على المياه الجوفية والمزارع القائمة.

رابعا:

يصرح بنقل الرمال من الكثبان الرملية (الطعوس) والتي لا تحتوي على أية مصادر للمياه أو مناطق للزراعة وذلك بعد الحصول على التصريح اللازم من وزارة البترول والثروة المعدنية بالتنسيق مع وزارة الزراعة والمياه.

خامسا:

أما فيما يخص الكسارات الكبيرة فإنها لا تأخذ احتياجاتها من مواد الخام إلا من (تكسير الصخور) ولا يمكن إعطاء تصريح كسارة إلا إذا كان موقعها بجوار جبل ويتم ذلك كالمتبع عن طريق وزارة البترول والثروة المعدنية بجدة وهي جهة الاختصاص حسب ما نص عليه نظام التعدين.

---

(1) الامر السامي رقم 1114/4/م في 1407/7/15هـ. معمم بوزارة البلديات برقم 7059 في 1407/8/1هـ.

سادسا:

الكسارات الصغيرة والهزازات والغرابيل والتي تعتمد على اخذ ما تحتاجه من مواد خام من الأودية ومجاري السيول فإنها تعامل مثل عمليات نقل البطحاء من الأودية بواسطة الشيولات كما ورد في البند (ثالثا).

سابعا:

يستثنى مما سبق الأودية التي ليست لها أهمية من ناحية المياه الجوفية أو المشاريع الهامة لوزارة الزراعة والمياه أو التي ليس بها مزارع كثيرة ومنتجة وذات مياه مالحة جدا فانه بالامكان اخذ البطحاء والرمال منها واستغلالها كمواد لازمة لعمليات البناء بشرط أن يتم ذلك عن طريق وزارة البترول والثروة المعدنية بجدة بعد التنسيق واخذ موافقة وزارة الزراعة والمياه بذلك على أن يتم ذلك وفق الآتي: يتقدم صاحب الطلب بطلبه إلى وزارة البترول والثروة المعدنية بجدة والتي تحيله بدورها إلى وزارة الزراعة والمياه (إدارة تنمية موارد المياه) لدراسة مدى تأثير نقل البطحاء والرمال على مشاريع المياه والزراعة وبالتالي الموافقة على الطلب من عدمه وإشعار وزارة البترول والثروة المعدنية بجدة لإعطاء التصريح حالة الموافقة.

ثامنا:

نظرا لعدم توفر أفرع لوزارة البترول والثروة المعدنية في جميع مدن المملكة فان على الأمارات والبلديات في تلك المناطق مراقبة نقل البطحاء من جميع الأودية وإيقاف الأشخاص الذين يزاولون المتاجرة بالبطحاء والرمال وليس لديهم التصاريح اللازمة حتى يتم لهم الحصول على التصريح من وزارة البترول والثروة المعدنية.

456- حمى مجارى الأودية والسيول[1]

(... سبق للوزارة أن تلقت الأمر السامي الكريم رقم 1140/4/م في 1404/4/19هـ القاضي بأن على وزارتي الزراعة والمياه والشئون البلدية والقروية التنسيق مع وزارة العدل في عدم إصدار وثائق التملك إلا بعد التأكد من أن ما يراد إثبات ملكيته لا يتداخل مع حمى مجاري الأودية والسيول ..الخ وحيث لم تبلغ عموم المحاكم بهذا الأمر وقت صدوره للعمل بموجبه لذا جرى تعميمه لاعتماد موجبه) انتهى.

457- بيع الزوائد التنظيمية التي تقع ضمن شعاب ومسايل[2]

"موافقة المقام السامي على طلب بعض المواطنين بيعهم الزوائد التنظيمية آلتي تقع ضمن شعاب ومسايل في وسط عدد من المخططات على إن تضع الأمانة يدها على جميع الشعاب والأودية وتتصرف بها وفقا

---

(1) الأمر السامي رقم 4/ 1140/ م في 9/ 4/ 1404 هـ: المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/871 في 1416/11/20هـ.

(2) الأمر السامي رقم 1283/4/م في 1404/4/26هـ.

بعض صيغ عقود بيع الحقوق التبعية العقارية(1)

458- عقد بيع حق ارتفاق

إنه في يوم............ الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

يمتلك الطرف الأول العقار الكائن......... " تذكر جميع البيانات المتعلقة بالعقار....... " قد قرر عليه حق إرتفاق بالمرور لصالح عقار الطرف الثاني وذلك في مساحة...... عرض وبطول....... حتى......

مادة 2: الثمن وطريقة الدفع

تم تقرير هذا الحق لقاء ثمن قدره........ دفعه الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد.

مادة 3: شرط تخصيص الانتفاع

يلتزم الطرف الثاني باستعمال الجزء المتفق عليه للمرور فقط سواء للأشخاص أو السيارات وغيرها من المعدات بحيث لا يرتب ذلك ضررا بالأرض المجاورة وإلا التزم بإعادة الشيء إلى أصله فضلا عن التعويض المشروع.

مادة 4: ضمان حسن الانتفاع وعدم الإضرار

لا يجوز للطرف الثاني ترك معدات أو سيارات أو غير ذلك بالجزء المخصص للمرور وإلا كان للطرف الأول طلب الفسخ والتعويض، كما لا يجوز له إقامة أية منشآت به أيا كان نوعها أو غرس أشجار.

مادة 5: توثيق البيع والإفراغ

يلتزم الطرف الأول بإتمام عقد البيع النهائي في خلال مدة............. من تاريخ هذا العقد ويحق للطرف الثاني إتمام ذلك على نفقة الطرف الأول إذا تخلف عن الوفاء بالتزامه.

مادة 6: ضمان تعديات الغير

يضمن الطرف الأول كافة التعرضات والتعديات التي تصدر من الغير للطرف الثاني على أن يتم الإخطار بها في الوقت المناسب.

مادة 7: حالة النزاع

اتفق الطرفان على أن تحل المنازعات وديا بينهما وفي حالة تعذر ذلك تختص الجهات الرسمية بالفصل فيها وتسري على العقد الأنظمة المعمول بها في هذا الصدد وأعطى كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

---

(1) تعتبر صيغ العقود الموضحة استرشادية وغير ملزمة لاى جهة كانت.

459- عقد بيع حق انتفاع

إنه في يوم............ الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من:

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

يمتلك الطرف الأول العقار الكائن.......... " تذكر مواصفات العقار وبياناته "........ البالغة مساحته............ والمكونة من.......... وقد باع للطرف الثاني حق الانتفاع به.

مادة 2: تسلم العقار وحيازته

يلتزم الطرف الأول بتسليم العقار المبين بالبند السابق للطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد للانتفاع به بكافة الأوجه المقررة للمالك.

مادة 3: حق الانتفاع

للطرف الثاني الحق في إقامة المنشآت التي تلزم لمباشرة نشاطه أيا كان نوعها أو طبيعتها على أن تعد من حق الطرف الأول بمجرد الانتهاء من حق الانتفاع، ولا يجوز للطرف الثاني نزع شيء منها ولو لم يكن في ذلك ضرر للعقار.

مادة 4: شرط حسن الاستعمال

يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على العقار وما به من منشآت سواء المقامة بمعرفته أو بمعرفة الطرف الأول وألا كان مسئولا عن ذلك.

مادة 5: حق الطرف الأول

للطرف الأول الحق في التواجد بالعقار في أوقات يحددها هو دون أي اعتراض من الطرف الثاني وإلا كان له الحق في طلب إثبات الحالة والفسخ دون أن يكون للطرف الثاني نزع شيء من المنشآت ولو تم الفسخ قبل انقضاء الأجل المقرر.

مادة 6: تكاليف حق الانتفاع

يلتزم الطرف الثاني بكافة التكاليف المعتادة التي يتطلبها استعمال الحق والانتفاع دون أن يكون له الرجوع بشيء مما أنفقه على الطرف الأول.

مادة 7: مدة العقد

ينتهي الحق في الانتفاع لمدة.......... (يمكن زيادة أو إنقاص عدد السنوات بما يتناسب مع قيمة المنشآت المزمع إقامتها)، وينتهي الانتفاع بأقرب الأجلين " موت الطرف الثاني (إذا كان فردا ويجوز الاتفاق عن انتقال الحق لورثته) أو إنقاضاء المدة المحددة للانتفاع".

مادة 8: الثمن وطريقة الدفع

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره........ دفع منه الطرف الثاني مبلغ........ والباقي على أقساط متساوية تستحق أولها في / / 14هـ

مادة 9: حالة فسخ العقد

يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إلى إجراء آخر إذا تأخر الطرف الثاني عن الوفاء بأي قسط في الموعد المحدد له. ويكون للطرف الأول الحق في تعويض قدره........ فضلا عن

تملكه لكافة المنشآت المقامة من قبل الطرف الثاني.

مادة 10: حالة النزاع

يلتزم كل طرف بما جاء بالعقد ويكمل العقد القواعد الشرعية وأحكام النظام المتبع في هذا الخصوص وأي منازعة حول ذلك تحل بالطريقة الودية وفي حالة تعذر ذلك تحال إلى الجهات المختصة للفصل فيه وأعطى كل طرف نسخة للعمل بموجبها نظاما.

استغلال الثروات الطبيعية والتعدين

من نظام التعدين المعدل[1]

مادة 1: ملكية الدولة للمعادن:

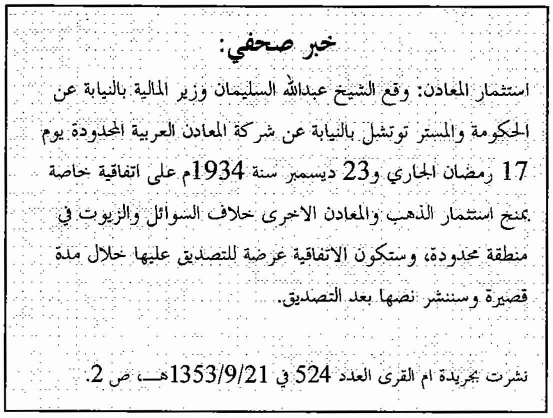
تعتبر ملكا للدولة وحدها جميع الرواسب الطبيعية للمعادن وخامات المحاجر أيا كان شكلها وتركيبها سواء كانت في التربة[2] أو تحتها[3]، ويشمل ذلك إقليم الدولة البري والبحري وكذا النطاق البري والبحري الذي يمتد إليه اختصاص الدولة. وملكية الدولة للمعادن وخامات المحاجر - فيما عدا ما نص عليه هذا النظام - لا يمكن نقلها أو إبطالها أو سقوطها بالتقادم.

مادة 3: الأراضي الخارجة عن نطاق تطبيق هذا النظام:

يستثنى من تطبيق أحكام هذا النظام:

أ) الأراضي التي تشغلها بالفعل أماكن مقدسة، والأراضي التي عينت رسميا بأنها تاريخية.

ب) الأراضي التي تقوم عليها مدن أو شوارع أو مطارات أو سكك حديدية أو خطوط أنابيب أو طرق عامة أو أية وسيلة من وسائل النقل والمواصلات العامة أو أية مرافق عامة أو أية منشآت عسكرية من أي نوع على انه إذا تبين ان من الممكن استخراج المعادن الموجودة تحت سطح الأراضي المبينة في هذه الفقرة من مناجم او محاجر موجودة خارجها فانه يجوز للوزارة - بعد الاتفاق مع الجهات المختصة ان تستصدر قرار من مجلس الوزراء برفع الحظر.



خبر صحفي:

استثمار المعادن: وقع الشيخ عبدالله السليمان وزير المالية بالنيابة عن الحكومة والمستر توتشل بالنيابة عن شركة المعادن العربية المحدودة يوم 17 رمضان الجاري و23 ديسمبر سنة 1934م على اتفاقية خاصة بمنح استثمار الذهب والمعادن الاخرى خلاف السوائل والزيوت في منطقة محدودة، وستكون الاتفاقية عرضة للتصديق عليها خلال مدة قصيرة وسننشر نصها بعد التصديق.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 524 في 1353/9/21هـ، ص 2.

ج) الأراضي المحجوزة للاحتياطي التعديني بموجب المادة (4) فقرة (9) من هذا النظام.

د) الأراضي التي يتقرر استبعادها أو إخراجها من نطاق تطبيق هذا النظام بموجب قرار مجلس الوزراء.

مادة 4: الجهة المشرفة على تطبيق هذا النظام وسلطاتها:

وزارة البترول والثروة المعدنية هي وحدها الجهة المختصة بتطبيق هذا النظام والإشراف على تنفيذه. ويعني لفظ "الوزارة" حيثما ورد في هذا النظام وزارة البترول والثروة المعدنية وللوزارة في سبيل تطبيق النظام والإشراف على تنفيذه عدا ما نص عليه في مواد أخرى من هذا النظام ان تمارس السلطات التالية:

3- عيين الأراضي التي يجوز منح حقوق عليها بمقتضى هذا النظام والأراضي التي لا يجوز منح هذه الحقوق عليها.

5- التفاوض بشأن منح حقوق بمقتضى هذا النظام وإبرام الصكوك التي تمنح تلك الحقوق والإشراف على تنفيذها.

8- ان ترتب مع الجهات الحكومية المختصة إنشاء الطرق الرئيسية الموصلة الى المناطق التعدينية.

من نظام التعدين

الصادر بالمرسوم الملكي رقم م /40 في 1382/9/11هـ بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم 426 في 1382/8/28هـ. أم القرى 1957 في 1382/9/14هـ . كان يتضمن ما يلي : أحكام تمهيدية: (ملكية الدولة للمعادن، ما يستثنى من تطبيق أحكام النِظام عليه، الجهة المشرفة على تطبيق النِظام، الوثائق الواجب نشرها بالجريدة الرسمية)، أنواع الصكوك المانحة للحقوق: (تصاريح الاستطلاع، رخص الاستكشاف، امتيازات الاستغلال والتصنيف والنقل)، أحكام عامة.

مادة 6 : الصكوك المانحة للحقوق، أنواع الصكوك:

تحول الحقوق بناء على هذا النظام إلى الأفراد أو إلى الجهات المتمتعة بالشخصية الاعتبارية - وذلك بمقتضى الوثائق التالية ووفقا للأحكام الخاصة بتلك الحقوق والمنصوص عليها في هذا النظام.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م21 في 1392/5/20 هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 396 وتاريخ 1392/5/14 هـ.

(2) التربة السطحية الظاهرة والتي تتناول بطريقة الغرف ولا تحتاج الى تغل بالحفر.

(3) الاعماق التي تحتاج الى التنقيب كالمناجم وابار البترول.

أ) تصريح استطلاع.

ب) رخصة كشف.

ج) امتياز تعدين.

د) امتياز إنشاء مصانع ونقل.

هـ) ترخيص منجم صغير.

و) امتياز أو إذن تحجير.

ز) إذن مواد.

ويجوز ان يتضمن الصك الواحد نوعين أو أكثر من الحقوق المنصوص عليها في هذا النظام، وفي هذه الحالة يحدد الصك بوضوح العمليات المختلفة التي يغطيها.

مادة 22: الإيجار السطحي:

يدفع حامل الامتياز إيجارا سطحيا يحدد صك الامتياز فئته عن كل كيلو متر مربع على ألا يقل عن ألف ريال ولا يتجاوز عشرة الآلف ريال للكيلو المتر المربع الواحد عن السنة أو الجزء من السنة.

ويحق للوزارة ان تضمن امتياز التعدين جدولا ذا فئات تنازلية لمقادير الإيجار السطحي تطبق على فترات متوالية خلال السنوات الأولى من الامتياز.

الفصل الخامس: أذون امتياز المحاجر

مادة 29: المواد الخام اللازمة للمعامل الصناعية:

يعتبر من المواد الخام اللازمة للمعامل الصناعية المعادن اللافلزية والصخور وكذلك الأحجار الأخرى التي تستخدم فقط كمواد خام في معامل التصنيع. ويلزم لاستثمار هذه المواد الحصول على امتياز يخضع لإحكام امتياز التعدين للمناجم الواردة في الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا النظام وللأحكام العامة الأخرى الواردة في هذا النظام غير انه يحق للوزارة ان تعدل في الأجور السطحية لتهيئ علاوة للأحجار المستخرجة ذات القيمة المنخفضة وتحدد اللوائح الأحجار التي تدخل في حكم هذه المادة.

وإذا كانت هذه الرواسب موجودة في ارض مملوكة للأفراد فان لمالك الأرض حق الأولوية في استصدار امتياز باستثمارها إذا توافرت فيه الأوصاف اللازمة نظاما وبشرط ان يتقدم بطلبه خلال ثلاثين يوما من أشعار الوزارة له برغبتها في إصدار امتياز، وإذا منح الامتياز لشخص آخر غير مالك الأرض فان الأجور السطحية وحدها تكون من حق مالك الأرض.

مادة 30: مواد البناء:

استثناء من أحكام المادة (29) يكون لمالك الأرض الحق في استخراج مواد البناء من المحاجر الموجودة في أرضه دون مقابل سواء كان ذلك لاستعماله الخاص او للبيع بشرط ان يشعر الوزارة مقدما وكتابة رغبته في ذلك وان يوافي الوزارة بتقارير عن العمليات بالشكل الذي تتطلبه الوزارة وإذا رغب شخص آخر - غير مالك الأرض - في استخراج مواد البناء من ارض مملوكة للأفراد فان عليه ان يتفق على ذلك مع مالك الأرض ثم يحصل على تصريح بذلك من الوزارة كما ان عليه ان يقدم للوزارة التقارير التي تتطلبها.

أما إذا كانت مواد البناء في ارض غير مملوكة للأفراد فلا يجوز استغلالها إلا بمقتضى إذن من الوزارة يحدد مدة الاستغلال والمبالغ الواجب دفعها للوزارة وغير ذلك من البنود التي ترى الوزارة إدراجها في الإذن.

ويقصد بمواد البناء في أحكام هذه المادة الصخور العادية والحجارة والحصى والرمال والمواد المشابهة.

الباب الثالث: أحكام عامة

مادة (34) الأوصاف اللازمة في حامل الصك:

لا تمنح الحقوق الواردة في هذا النظام إلا للأشخاص المتمتعين بالصفات الحميدة والسمعة الطيبة سواء كانو مواطنين أو أجانب.

وينبغي على الطالب ان يثبت للوزارة - بجانب ذلك - انه تتوفر لديه الكفاءة الفنية والقدرة المالية اللتين تمكنانه من القيام بالتزاماته بشكل فعال.

وإذا كان حامل الصك غير سعودي فيجب ان يتخذ له موطنا في المملكة العربية السعودية. ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزارة منع غير السعوديين من الحصول على أية حقوق تعدينية في الأراضي المتاخمة لحدود المملكة ضمن المسافات التي تحددها الوزارة.

مادة 40: حماية الحقوق الثابتة:

إذا كانت الأرضي المشمولة بصك من الصكوك الواردة في هذا النظام مملوكة ملكية خاصة، ثابتة بسند شرعي أو كان لأحد الأشخاص حق انتفاع فيها ثابت شرعا فان على حامل الصك ان يعوض مالك الأرض أو المنتفع تعويضا عادلا عما كان سيعود به استعمال الأرض من نفع وعن الأضرار التي قد تتسبب للأرض نتيجة عمليات الاستطلاع والاستكشاف والاستغلال، على ان يؤخذ بعين الاعتبار عند تقدير التعويض كون الأرض قد سبق تخصيصها لاستعمال اقتصادي أو لم يسبق تخصيصها لمثل ذلك.

وإذا لم يتوصل صاحب الأرض أو المنتفع وحامل الصك إلى اتفاق حول قيمة التعويض العادل تشكل الوزارة لجنة لتقدير ذلك التعويض ويكون قرارها نهائيا.

مادة (41) حقوق الإرتفاق:

لكل حامل صك الحق في ان يستعمل (دون مقابل) من اجل إنشاء الطرق وخطوط الأنابيب وخطوط البرق والتلفون والسكك الحديدية وغير ذلك من الإرتفاقات اللازمة لعملياته أية أراض تملكها الدولة خارج المنطقة المشمولة بالك.

وتثبت تلك الإرتفاقات بمقتضى تصريح من الوزارة بعد الاتفاق مع الجهات الحكومية المختصة بشرط إلا تكون متعارضة مع حقوق أخرى للغير على الأرض موضع البحث.

من النظام الاساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ.

المادة الخامسة عشرة:
لا يجوز منح امتياز أو استثمار مورد من موارد البلاد العامة الا بموجب النظام.

كذلك لكل حامل صك الحق في ان يستعمل من اجل أغراض الصك الذي يحمله المياه الموجودة تحت سطح المنطقة المشمولة بالصك أو الجارية فوقها إذا لم يكن لأحد عليها حق ملكية أو انتفاع وإذا كان استعمال المياه المتوفرة من مصدر خارج المنطقة المشمولة بالصك ضروريا لأغراض الصك الذي يحمله يكون على حامل الصك ان يحصل على حق استعمالها بالطريقة المحددة نظاما لاكتساب حقوق المياه، ولا يجوز لحامل الصك بأي حال من الأحوال ان يحرم أية مدينة أو أي حامل صك آخر من أي جزء من المياه التي قام بعمل الترتيبات أو بناء المنشآت من اجل استخدامها، إلا بموافقة المدينة أو حامل الصك الأخر.

ويجوز للوزارة ان تمنح حامل الصك حق الطريق فوق أراضي مشمولة بصك آخر أو مملوكة ملكية خاصة وذلك حين يكون حق الطريق ضروريا بشكل جوهري لتهيئة مرور معقول، أو إذا كان ضروريا لمد خطوط الأنابيب والسكك الحديدية وأجهزة المواصلات غير ان هذا الحق لا يمنح إلا بعد سماع الأطراف المعنية وبعد دفع تعويض عادل.ولا يمنح حق الطريق إذا كان يتدخل تدخلا جوهريا في عمليات صك آخر سبق منحه، أو إذا كانت هناك وسائل أخرى للمرور تحقق نفس الأغراض بشكل معقول.

460- الأراضي اللازمة للمواد الخام(1)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب المقام السامي رقم 3/ح/9978 في 1400/4/23هـ ونصه بعد المقدمة: " نشير إلى امرنا رقم 3/ح/19243 في 1399/8/22 هـ القاضي بالموافقة على ان تقوم شعبة الخبراء بالاشتراك مع مندوبين من وزارتكم ووزارة الصناعة والكهرباء ووزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة البترول والثروة المعدنية بدراسة موضوع الأراضي اللازمة للمواد الخام لعموم المصانع وكيفية استغلال شركات الاسمنت للأراضي التي تمكنها من اخذ المواد اللازمة لتشغيل المصانع وكيفية معالجة وضع تلك الأراضي لوضع قاعدة عامة وموحدة. وقد رفع لنا معالي

---

(1) خطاب المقام السامي رقم 3/ح/9978 في 1400/4/23 هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/74/ت في 1400/5/29هـ.

رئيس شعبة الخبراء بخطابه رقم 210 في 1400/3/11 هـ المشفوع بمحضر اللجنة المكونة من الجهات المشار إليها والمتضمن إن شعبة الخبراء قد قامت بدراسة الموضوع ودعت مندوبين من الجهات المذكورة للمشاركة في بحث الموضوع خصوصا نظام التعدين ونظام تشجيع الصناعات الوطنية. ويرى المجتمعون وجوب الالتزام بما تقضي به الأنظمة في هذا الصدد واقترحوا ضرورة حماية الأشخاص الذين يحصلون على ترخيص أو يمنحون امتيازا طبقا لنظام التعدين من إن يفاجأوا بان الأراضي المرخص لهم باستغلالها قد آلت ملكيتها العامة إلى ملكية خاصة ولتحقيق هذه الحماية ولتأكيد وجوب الالتزام بما تقضي به الأنظمة أوصى المجتمعون بما يلي:

1. تمكن المؤسسات الصناعية من الأراضي التي تحتاجها لاستغلال المواد الخام أو لإقامة منشآتها عن طريق الإيجار طبقا لنظام التعدين ونظام حماية وتشجيع الصناعات الوطنية.
2. على الجهات الحكومية الالتزام بما يقضي به نظام التعدين وعدم رفع طلبات منح أراضي لاستغلال المواد الخام خلافا لما يقضي به هذا النظام.
3. على وزارة الشئون البلدية والقروية والجهات الأخرى المعينة عدم تطبيق منح على أراض صدرت عليها حقوق تعدينية طبقا لنظام التعدين وعلى المحاكم وكتاب العدل الامتناع عن توثيق هذه المنح ويعاد العرض على المقام السامي عنها.
4. باستثناء امتياز أو إذن التحجير تقوم وزارة البترول والثروة المعدنية ببعث نسخ من التصاريح والرخص والقرارات والمراسيم التي يترتب بمقتضاها حقوق تعدينية إلى وزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة العدل ووزارة الزراعة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني.
5. يتم التنسيق بين الوزارات المعنية وبين الأجهزة التابعة لكل وزارة بما يضمن التنفيذ السليم لهذه القواعد.

ولموافقتنا على التوصيات المشار إليها نرغب إليكم إكمال ما يلزم بموجبها، وقد أعطيت الجهات ذات العلاقة صورة من امرنا هذا مع صورة من المحضر للاعتماد".

461- المقابل المادي جراء استغلال الثروات الطبيعية[1]

أولا:

يحصل مقابل مالي على استغلال الثروات الطبيعية الموضحة أدناه وفقا لما يأتي:

1. الرمل والصخر الأبيض خمسة (5) ريالات لكل طن يتم استخراجه، على ألا تزيد مساحة المنجم المرخص له على كيلو متر مربع واحد، وإلا تزيد المساحة المشمولة بالإذن على (250,000) متر مربع.
2. الرمال العادية:

أ - عشرة آلاف (10,000) ريال سنويا لكل إذن بطاقة إنتاجية لا تزيد على (80,000) متر مكعب سنويا.

ب - خمسة عشر ألف (15,000) ريال سنويا لكل إذن بطاقة إنتاجية لا تزيد على (120,000) متر مكعب سنويا.

ت - عشرون ألف (20,000) ريال سنويا لكل إذن بطاقة إنتاجية لا تزيد على (160,000) متر مكعب سنويا.

وفي حالة رغبة المستثمر استخراج كميات تزيد على ما ذكر في الفقرات السابقة يتعين عليه الحصول على إذن آخر على إلا تزيد المساحة المخصصة للإذن الواحد في جميع الأحوال على (250,000) متر مربع.

3. البحص من إنتاج الكسارات:

أ - عشرون ألف (20,000) ريال لكل إذن طاقته الإنتاجية لا تزيد على (80,000) متر مكعب سنويا.

ب - ثلاثون ألف (30,000) ريال لكل إذن طاقته الإنتاجية لا تزيد على (120,000) متر مكعب سنويا.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 117 بتاريخ 1421/5/14هـ.

ت - أربعون ألف (40,000) ريال لكل إذن طاقته الإنتاجية لا تزيد على (160,000) متر مكعب سنويا.

وفي حالة رغبة المستثمر استخراج كميات تزيد على ما ذكر في الفقرات السابقة يتعين عليه الحصول على إذن آخر على ألا تزيد المساحة المخصصة للإذن الواحد في جميع الأحوال على (250,000) متر مربع.

4. حجر الجير للأغراض الصناعية: ريالان وربع (2,25) عن كل طن يتم استخراجه.
5. حجر الرخام للأغراض الصناعية: ريالان وربع (2,25) عن كل طن يتم استخراجه.
6. أحجار الزينة:
   - أ - كتل الرخام سبعة ريالات ونصف (7,5) لكل متر مكعب يتم استخراجه.
   - ب - كتل حجر الجير ثلاثة ريالات (3) لكل متر مكعب يتم استخراجه.
   - ت - كتل الجرانيت خمسة عشر (15) لكل متر مكعب يتم استخراجه.

ثانيا:

فيما عدا الأراضي المملوكة ملكية خاصة يحصل إيجار سطحي لكل إذن أو ترخيص بواقع عشرة آلاف (10,000) ريال سنويا.

ثالثا:

السماح بتصدير المواد الآتي بيانها:

أ – منتجات المصانع المرخص لها من الرمل والصخر الأبيض (مادة السيلكا).

ب – الرمل العادي الأحمر.

ج - منتجات الكسارات من البحص والبودرة (الغبرة) الناتجة عن تصنيع البحص.

د – حجر الرخام (كسر الرخام).

رابعا:

مع عدم الإخلال بالتعليمات السارية بهذا الشأن على وزارة البترول والثروة المعدنية عند إصدار تراخيص الاستغلال مراعاة الضوابط الآتية:

1. ان يتم تحديد الموقع العام المراد استغلاله من قبل الجهات ذات العلاقة على ان يكون خارج الحرم الحدودي.
2. ألا يكون الموقع من المناطق المكسوة بغطاء نباتي طبيعي، وان يبعد عن الشواطئ بما لا يقل عن اثنين 2 كم، وعن الطرق العامة بمسافة يتم لا تقل عن 200 م وفي هذه المسافة يتم التنسيق مع وزارة المواصلات.
3. ألا يكون الموقع من ضمن المواقع التي تساعد على تخزين المياه الجوفية.
4. ألا يؤثر الموقع على المنشآت الحضارية والأثرية أو الاقتصادية.

خامسا:

تشكيل لجنة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بمشاركة وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ووزارة البترول والثروة المعدنية، لدراسة ما ترفعه وزارة البترول والثروة المعدنية حول ما يتم تحصيله مقابل استغلال بقية المعادن والصخور.

سادسا:

يعمل بما ورد في البنود أولا، ثانيا، وخامسا أعلاه حتى صدور ونفاذ نظام الاستثمار التعديني ولائحته التنفيذية.

462- حضر استغلال الرمل والصخر الأبيض في منطقة جبل الدغم

أولا:

أ - التأكيد على منع المنح، أو الإقطاع، أو التوزيع أو الإحداث في منطقة جبل الدغم والرمل الأبيض الواقعة شرق مدينة الرياض أو أية منطقة أخرى مماثلة من مناطق المملكة توجد بها هذه النوعية من الرمل والصخر الأبيض، والتأكيد على المحاكم وكتاب العدل بعدم إصدار صكوك ملكية عليها.

ب - على وزارة البترول والثروة المعدنية الاستمرار في تحديد المواقع التي تحتوي على الرمل والصخر الأبيض، وان تحدد ذلك على خرائط جيولوجية(1) في المناطق التي لم تحدد بعد، ليتسنى إبلاغ الجهات ذات العلاقة بالمحافظة عليها.

ثانيا:

أ - حظر استغلال الرمل والصخر الأبيض واستعماله إلا للأغراض الصناعية أما أصحاب الاذونات القائمة فيجوز استمرارها حتى تنتهي مدد هذه الاذونات، ولا يجوز تجديدها مرة أخرى، وبعد انتهائها يقتصر استخراج الرمل والصخر الأبيض على الأغراض الصناعية فقط وفقا لأحكام نظام التعدين.

ب - في حالة مغالاة أصحاب الاذونات في أسعار بيع الرمل الأبيض لأغراض البناء خلال فترة سريانها فعلى الجهات المعنية وضع سعر مناسب لهذه المادة.

ت - ان يتم استغلال بدائل الرمل الأبيض الصالحة لأغراض البناء من المواقع التي حددت أو ستحدد من قبل وزارة البترول والثروة المعدنية بالتنسيق مع الجهات المعنية، ومن المواقع التي تم تحديدها (أبو عشرة والجافي والعرمة) شمال مدينة الرياض.

ثالثا:

نقل منح الأفراد التي لم يتم التصرف فيها بموجب صكوك صادرة من كتابة العدل قبل صدور هذا القرار إلى أراض أخرى خارج منطقة الرمل والصخر الأبيض، وتبقى الأراضي البيضاء التي نقل الأفراد منها ملكا للدولة، وتخصص لاستثمار التعدين.

رابعا:

تشكيل لجنة من وزارة البترول والثروة المعدنية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والجهات الحكومية التي تشغل أراضي بيضاء في تلك المناطق للنظر في نقلها إلى أراض أخرى خارج منطقة الرمل والصخر الأبيض، وتطبيق حكم الفقرة (1/أ) عليها ومراعاة عدم إقامة أية منشآت جديدة عليها.

خامسا:

التأكيد على اختصاص وزارة البترول والثروة المعدنية من حيث الترخيص والإشراف ومنح الحقوق التعدينية واذونات الاستغلال في الأغراض الصناعية، واستيفاء الأجور والرسوم المقررة لاستغلال مادة الرمل والصخر الأبيض بحسب ما نص عليه نظام التعدين بعد حصول المستثمر على الترخيص اللازم من وزارة الصناعة والكهرباء.

سادسا:

تكليف مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية بالتنسيق مع الجهات ذات الاختصاص بإجراء الدراسات والأبحاث لمعرفة افضل الطرق لاستغلال الرمل والصخر الأبيض واستثماره في الصناعة.

سابعا:

تكليف كل من وزارة الداخلية، وزارة العدل، وزارة الزراعة والمياه، وزارة البترول والثروة المعدنية، وزارة الصناعة والكهرباء، وزارة الشئون البلدية والقروية وغيرها من الجهات ذات العلاقة بتنفيذ هذا

---

(1) تعنى هيئة المساحة الجيولوجية السعودية من خلال برنامج التنمية التعدينية الى رصد وتسجيل الثروة المعدنية وتحديد وتوصيف مكامنها وتقديم المشورة حول حجم الطلب ودراسات ماقبل الجدوى ودراسات الجدوى للخامات المعدنية - على اختلافها الثمينة او الاستراتيجية او معادن الاساس والمعادن اللافلزية - . بالاضافة الى دراسات تخطيط وتصميم المناجم. واتاحة كل ذلك من خلال قاعدة المعلومات الجيولوجية الوطنية.

القرار كل فيما يخصه، واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية مناطق الرمل والصخر الأبيض في جميع أنحاء المملكة من التعدي عليها.

463- من اتفاقية منح امتياز التعدين بمنطقة الصخيرات(1)

الحقوق السطحية:

يضفي هذا الامتياز حقوقا سطحية وحقوقا باطنية وتضمن الوزارة أنها لن تنقل أيا من هذه الحقوق لأي طرف آخر غير حامل الامتياز طوال مدة هذا الامتياز مادام حامل الامتياز موفيا بالتزاماته المبينة في هذا الامتياز والمفروضة عليه بموجب نظام التعدين واللوائح والتعليمات المنفذة له ولكل تعديل يطرأ على ذلك.

وإذا كانت الأرض المشمولة بهذا الامتياز أو أي جزء منها مملوكة ملكية خاصة ثابتة بسند شرعي أو كان لأحد الأشخاص حق انتفاع فيها ثابت شرعا فإن على حامل الامتياز أن يعوض مالك الأرض أو المنتفع تعويضا عادلا عما كان سيعود به استعمال الأرض من نفع وعن الأضرار التي قد تتسبب للأرض نتيجة عمليات الاستطلاع والاستكشاف والاستغلال.

وإذا لم يتوصل صاحب الأرض أو المنتفع وحامل الامتياز إلى اتفاق حول قيمة التعويض برفع الأمر للوزارة لتشكل لجنة لتقدير ذلك التعويض ويكون قرارها نهائيا وملزما للطرفين.

حقوق المياه:

مع مراعاة أحكام المادة 41 من نظام التعدين، يكون لحامل الامتياز الحق في الكشف عن المياه في منطقة الامتياز. كما يكون له لغرض هذا الامتياز الحق في أن يستعمل المياه الموجودة تحت، أو الجارية في المنطقة التي يشملها الامتياز دون الإخلال بحق السكان المحليين في استعمال هذه المياه لأغراض الشرب فقط وستبذل الوزارة أقصى جهدها لمنع الآخرين من استخدام تلك المياه بالصورة التي تعيق نشاط حامل الامتياز.

حقوق الإرتفاق:

يكون لحامل الامتياز حقوق الإرتفاق المنصوص عليها في المادة 41 من نظام التعدين. وتقر الوزارة بأن منطقة الامتياز ليست محملة بصك من صكوك التعدين التي تتعارض مع هذا الامتياز.

الإيجار السطحي:

بالإضافة لأية مدفوعات أخرى، إن وجدت، يدفع حامل الامتياز إيجارا سطحيا قدره 5000 خمسة آلاف ريال، عن الكيلومتر المربع الواحد، أو الجزء منه، في السنة أو الجزء من السنة، عن المنطقة التي يشملها هذا الامتياز. ويتم دفع الإيجار عن كل سنة مقدما، ويتم الدفع عن السنة الأولى عند صدور المرسوم الملكي المانح للامتياز.

464- مرجعية وزارة البترول والثروة المعدنية في إصدار صكوك الامتياز للشركات(2)

"رفع لنا معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني خطابه رقم 1100/5 في 1405/4/16هـ المتضمن الإشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم 371 في 1404/11/23هـ القاضي بأن تقوم وزارة البترول والثروة المعدنية بإعداد صكوك الامتياز الخاصة لكل من شركة الأسمنت السعودية بالمنطقة الشرقية وشركة الجبس الأهلية وشركة الأسمنت المحدودة بحيث يتضمن كل صك منها النص صراحة على أن هذا الامتياز يحل محل الامتياز السابق ونظرا إلى أن هذه المواقع تعود للدولة بعد أن تنتهي مدة الامتياز فقد بدأت الوزارة في اتخاذ الترتيبات اللازمة لتسجيل هذه الصكوك في سجلات خاصة بمصلحة أملاك الدولة تحت اسم سجلات عقود امتياز الشركات وحيث يتطلب الأمر توثيق هذه العقود في صكوك رسمية موضح فيها حدود وأطوال ومساحة كل منطقة امتياز على حدة ومواقع هذه المناطق حتى يمكن التعاون مع الشركات في مراقبة هذه المواقع من التعديات أو إخراج صكوك شرعية على مواقع الامتياز الموضح حدودها ومساحتها ومواقعها في عقود الامتياز الموقعة من عموم الشركات المساهمة.

---

(1) نشرت بجريدة ام القرى العدد 3236 تاريخ 1409/4/16هـ .(المواد 6، 7، 8، 9، 10).

(2) الأمر السامي رقم 561/4/م في 1406/4/2هـ والمعمم بوارة العدل برقم 213/12/ت في 1406/11/21هـ

وبعد الإطلاع على مذكرة شعبة الخبراء بمجلس الوزراء رقم 91 في 1405/8/8هـ بشأن الموضوع والتي ترى فيها الشعبة الموافقة على طلب معاليه. نخبركم بموافقتنا على ذلك فأكملوا ما يلزم بموجبه".

465- صكوك الأراضي في مناطق التنقيب عن حقول النفط(1)

وبعد: (إلحاقا لتعميم هذه الوزارة رقم 8/ت/8 في 1410/1/26هـ القاضي بعدم إصدار صكوك في المناطق المطلوبة لتطوير حقول الزيت التي تكشفها أرامكو في منطقة التنقيب الموسعة إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من وزارة البترول والثروة المعدنية وفقا للخارطة المرفقة بذلك التعميم.

تلقينا برقية المقام السامي رقم 4/ب/4950 في 1410/4/2هـ الآتي نصها بعد المقدمة: "نشير إلى الأمر البرقي رقم 406 في 1410/1/11هـ عطفا على ما رفعه معالي وزير البترول والثروة المعدنية برقيته رقم 1815/هـ في 1409/12/19هـ القاضي بعدم إصدار صكوك أو تراخيص زراعية أو ما شابه ذلك في المناطق المطلوبة لتطوير حقول الزيت التي تكشفها أرامكو في منطقة التنقيب الموسعة إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من وزارة البترول والثروة المعدنية وفقا للخارطة المرفقة بذلك الأمر. وحيث رفع معالي وزير البترول والثروة المعدنية برقيته رقم 252/هـ في 1410/2/23هـ المتضمنة أن حدود المناطق المبنية في الخارطة المشار إليها لا تمثل حدود المناطق المراد حجزها بل أن تلك المناطق مجرد مناطق للتنقيب يقدر احتمال وجود تشكيلات فيها تحتوي على الزيت والمحجوزات المستقبلية ستكون أصغر بكثير من المناطق التي يشملها الأمر المشار إليه حاليا وأنه ليس المقصود من ذلك وضع قيود على نقل ملكية أراض ثابتة بصكوك شرعية وإنما المقصود بعملية المراجعة بالدرجة الأولى فيما يتعلق بإصدار صكوك جديدة لراض تقع خارج المدن والقرى وليس عليها صكوك سابقة وأنه لا يمكن تقليص تلك المناطق إلا بعد دراسة فنية وإذا ثبت عدم صلاحية جزء معين للتنقيب فيمكن اعتباره غير مشمول بالأمر سالف الذكر وإن إجراءات المراجعة المنصوص عليها في ذلك الأمر يمكن تنفيذها بصورة عملية بالتنسيق مع الوزارة. نرغب إليكم الإطلاع والإحاطة بذلك فأكملوا ما يلزم بموجبه." نأمل الإحاطة واعتماد موجبه)

466- اخذ الإذن المسبق عند التصرف في أملاك الغير(2)

وبعد: (نبلغكم من طيه نسخة من خطاب المقام السامي التعميمي الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ورئيس الحرس الوطني برقم 9951/4 في 1401/5/2هـ حول إبلاغ الجهات الحكومية والمقاولين التابعين لها بعدم التصرف في أملاك الغير بدون إذن نظامي مسبق ومعرفة سابقة من صاحب الملك نرغب الإطلاع والإحاطة) انتهى /ش. نص خطاب المقام السامي التعميمي المنوه عنه لصاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ورئيس الحرس الوطني

بعد التحية: اطلعنا على خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 401/898 في 1401/2/28هـ بشأن معارضة الأشخاص للشركات التي تقوم بتنفيذ أعمال لجهات حكومية بدعوى تملكهم للأراضي التي تعمل فيها تلك الشركات ووجود صكوك شرعية مع بعضهم والمتضمن أن الوزارة لا ترى أن من المناسب السماح بقيام أحد المسئولين الحكوميين بالاستيلاء على ملك الغير أو استخدامه أو استغلاله بدون إذن نظامي لأن ذلك سيؤدي إلى نشوء أوضاع شائكة شرعاً ونظاماً ومطالبات وشكاوى يحسن تفاديها والمفروض أن على كل جهة حكومية أو المقاولين التابعين لها أن لا يتصرفوا بأملاك المواطنين بدون إذن نظامي مسبق ومعرفة من هو صاحب الملك وطلب معاليه الموافقة على ذلك ونخبركم بأنه يجب على كل جهة حكومية أو مقاول تابع لها عدم التصرف في أملاك الغير بدون إذن نظامي مسبق ومعرفة من هو صاحب الملك وقد زودنا الجهات الحكومية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد) نائب رئيس مجلس الوزراء.

467- حالة ادعاء تملك أراضي الثروات المعدنية(3)

وبعد: (تأكيداً لما سبق أن تبلغتموه بخطاب رئاسة القضاة سابقاً التعميمي رقم 3/1442/م في 1386/5/30هـ بصدد طلب بعض أمراء الهجر تحديد هجرهم. وبناء على رغبة صاحب السمو الملكي وزير الداخلية بخطابه رقم

---

(1) برقية المقام السامي رقم 4/ب/4950 في 1410/4/2هـ. والمعمم بوزارة العدل بالرقم 8/ت/65 في 1410/4/17هـ.

(2) خطاب المقام السامي رقم 9951/4 في 1401/5/2 هـ. التعميمي الموجه أصلاً لسمو النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ورئيس الحرس الوطني، والمعمم بوزارة العدل برقم 12/78/ت في 1401/5/15هـ.

(3) خطاب سمو وزير الداخلية رقم 8765 في 1393/7/6هـ المعمم بوزارة العدل برقم 2/165/ت في 1393/7/23هـ.

1/س/346 في 1393/5/15هـ الوارد إلينا مؤخرا بالتأكيد على جميع المحاكم مجدداً بالتقيد بموجب خطابات سموه التعميمية السابقة رقم 5793 في 1393/5/1هـ (1) و رقم 4/1/1/1ض 3 3/56 في 1387/2/26هـ و رقم 8765 في 1393/7/6هـ تجدون بطي هذا نسخة لكل منها للإطلاع والتقيد بموجبها) انتهى.

نص خطاب سموه رقم 8765 في 1393/7/6هـ: "صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة بعد التحية: نبعث برفقه الأوراق المنتهية بما صدر بخطاب المقام السامي إلى رئاسة القضاة برقم 11157 في 1387/6/9هـ المشفوع صورة عنه بشأن جبل الرخام الذي يدعي .... أنه داخل ضمن حدود ملكه وصدور الصك الشرعي رقم 8 في 1387/2/22هـ بتمليكه له..الخ وحيث لاحظ المقام السامي ما يلي:

1. عندما عارض مندوب المالية لدى المحكمة قال بأن جبل الرخام المتنازع فيه هو من الثروات المعدنية العائدة للدولة.
2. وعندما عارض مندوب البلدية قال بأن الأوامر المبلغة إليهم تقضي بأن الأراضي البيضاء التي في بلدان لا يوجد بها بلديات لا تسمح الإمارة لأي شخص بالاستيلاء عليها ما لم يكن مستنداً على حجة بالتملك أو أمر صريح بالمنح.

لذلك فإنه كان الأحرى بالقاضي ما دام أن المعارضة من جهتين رسميتين تمثلان جزءاً من جهاز الدولة قبل أن يستمر في نظر القضية أن يرفع لمرجعه الإداري بواقع ما قدم إليه من المدعي وأجاب به المعارضون ليستعلم مرجعه من الحكومة عما تراه بذلك الخصوص، وأن عدم التفاته لكل ذلك وعدم السؤال عن تلك الأوامر والإطلاع على ما نصت عليه في حين أنها تعطى ضمناً منع النظر في مثل هذه المواضيع يعتبر عدم مراعاة لمنطوقها في حين أنها صادرة من ولاة الأمور لأمر يتعلق بالمصلحة العامة، فقد اعتبر المقام السامي تصرف فضيلة القاضي خطأ وبالتالي الحكم الذي أصدره مبني على خطأ والقاعدة الشرعية تنص على أن ما بني على الخطأ فهو خطأ وبمقتضى ذلك يتعين بإبطال الحكم من أساسه واعتباره كأنه لم يكن والتأشير على سجله بذلك والتعميم على المحاكم جميعها بعدم سماع دعوى في كل ما هو من هذا القبيل وبالنظر لصدور الأمر السامي لرئيس القضاة بإبطال الحكم من أساسه، والتأشير على سجله باللازم والتعميم على المحاكم جميعها بعدم سماع الدعوى في القضايا المماثلة وتزويد هذه الوزارة بنسخة من الأمر لاعتماد إحضار الشخص المذكور ومطالبته بصك الحكم الذي يدعي فقدانه وأخذ التعهد عليه وعلى جماعته بعدم التعرض للجبل كلياً وتعميد وزارة البترول والثروة المعدنية بوضع يدها على الجبل المذكور واعتباره من ممتلكات الدولة. نأمل اعتماده وإنفاذ موجبه حرفياً ولسموكم تحياتنا".

468- تحديد جهات الاختصاص بالإشراف حيال وضع الكسارات(1)

أولا:

تختص وزارة البترول والثروة المعدنية بإصدار الترخيص والإشراف ومنح الحقوق التعدينية واذونات الاستغلال اللازمة لإنشاء وتشغيل الكسارات واستيفاء الرسوم المقررة لذلك بموجب نظام التعدين على أن يتم الالتزام بمقاييس حماية البيئة النافذه.

ثانيا:

تقوم وزارة البترول والثروة المعدنية عند منح الترخيص الخاص بإنشاء الكسارات بمراعاة الأضرار السكنية أو الزراعية المتوقعة أو التي يمكن أن تنتج عن إنشاء الكسارات بحيث تعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ذلك بقدر الامكان مع عدم إصدار أي ترخيص جديد لكسارات في المواقع السكنية أو المخططة بغرض السكن أو الواقعة على اتجاه النطاق العمراني والنمو السكاني المستقبلي للبلدية أو المجمع القروي إلا بعد التنسيق مع وزارة الشئون البلدية والقروية وعدم إصدار ترخيص على الأراضي الزراعية المحددة من قبل وزارة الزراعة والمياه أو الصالحة للزراعة وكذلك التنسيق مع وزارة المواصلات عند إصدار ترخيص للكسارات التي تقع بالقرب من الطرق العامة أو الرئيسية.

ثالثا:

تقوم الجهات التي صدر منها أي ترخيص سابق بإنشاء الكسارات بتوجيه أصحاب هذه الكسارات بان يبادروا الى مراجعة وزارة البترول والثروة المعدنية (وكالة الثروة المعدنية) لاستصدار أي ترخيص جديد لكساراتهم تتفق مع النظام على ان تقوم الجهة التي صدر عنها أي ترخيص سابق بإلغائه وعدم تجديده بعد

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 211 في 1408/9/2هـ. الموجه اصلا لوزارة البترول والثروة المعدنية والمعمم بوزارة البلديات برقم ص/33341 في 1408/11/14هـ.

مضي سنتين من تاريخ نفاذ هذه القواعد.

رابعا:
بالنسبة للكسارات القائمة غير المرخص لها تعطي مدة سنتين لتصحيح وضعها النظامي تحت إشراف وزارة البترول والثروة المعدنية.

خامسا:
تقوم وزارة البترول والثروة المعدنية عند إصدار أي ترخيص لأي كسارة بمراعاة ما يلي:

أ- (1) أن يكون موقع الكسارة قد روعي في اختياره بعده عن النطاق العمراني والنمو السكاني المستقبلي المحدد للبلدية أو المجمع القروي.
(2) عدم وجود ضرر على الصحة العامة من هذه الكسارة.
(3) عدم وجود أي شكوى أو مطالبات أو خصومات على موقع الكسارة وان تكون الأرض خالية من جميع الادعاءات والمنازعات.

ب- أن تقوم الجهة المختصة في وزارة البترول والثروة المعدنية ببعث نسخ من أي ترخيص صادر لأي كسارة إلى هذه الوزارة لتقوم ببعثها إلى البلدية أو المجمع القروي ليتم بموجبها فتح ملف لكل كسارة يقابله سجل يوضع لدى الكسارة تدون فيه جميع ملاحظات مندوب البلدية أو المجمع القروي الذي يقوم بزيارة الكسارة على فترات للتأكد من مراعاة الضوابط المنظمة لذلك والمذكورة أعلاه وتبلغ الجهة المختصة في وزارة البترول والثروة المعدنية بالملاحظات والمقترحات التي تبدو في هذا الشأن.

ج- ضرورة عدم إصدار أي ترخيص من الجهة المختصة بوزارة البترول والثروة المعدنية إلا للكسارات التي تنشأ على المواقع الحاوية للمواد الخام.

سادسا:
يتم تطبيق القواعد السابقة بعد نفاذها على مشاريع الكسارات التي تنشأ مستقبلا.

سابعا:
عدم إيقاف الكسارات المرخص لها بالعمل وفقا للقواعد السابقة عند نشوء دعاوى أو اعتراضات عليها بعد الترخيص لها بالعمل إلا بعد ثبوت حق صاحب الدعوى أو الاعتراض.

ثامنا:
تقوم وزارة البترول والثروة المعدنية بعد أن يتم تزويدها بصورة من أي ترخيص للكسارات التي صدرت من وزارة الصناعة والكهرباء أو وزارة الشئون البلدية والقروية بحصر شامل لهذه الكسارات وتحديد مواقعها وذلك لتطبيق القواعد السابقة بعد نفاذها عليها.

469- منع الكسارات في مواقع اتجاه الرياح(1)

عدم إقامة كسارات في المناطق الشمالية والشمالية الغربية من المدن وعلى أن تكون بعيدة عن الامتداد العمراني والتجمعات السكنية وكذلك بعيدة عن منابع المياه والمسابيل، وان يتم التأكد من ذلك بعد الرجوع إلى التخطيط وصحة البيئة والمديريات والحصول على الموافقة اللازمة على صلاحية المواقع المختارة لذلك الغرض.

470- منع تطبيق المنح على اراضي حق التعدين(2)

"... على وزارة الشئون البلدية والقروية والجهات الاخرى المعنية عدم تطبيق منح على اراض صدرت عليها حقوق تعدينية طبقا لنظام التعدين وعلى المحاكم وكتاب العدل الامتناع عن توثيق هذه المنح ويعاد العرض على المقام السامي عنها..."

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 5/77 في 1402/3/11هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/74/ت في 1400/5/29هـ.

الباب الخامس:

المنح والاقطاعات والاحياء

في المنح وشروطه وحق الانتفاع

- مسألة الشفعة بالمرافق الخاصة
- عدم جواز إقطاع مساحات كبيرة
- صورة الامر بالمنحة شرط للافراغ
- مساحات المنح للرتب للعسكريين
- الشروط الواجب توفرها في المتقدمين للحصول على أراضي المنح
- شرط إثبات عدم التملك يقر بقرار اللجنة المختصة
- حالة الاستثناء من شرط تملك المنزل أو الأرض
- إيقاف الإقطاع والمنح اعتبارا من تاريخه
- شقق الإسكان، تملك حق الانتفاع وليس الرقبة
- التعديل الثاني على شروط منح الأراضي
- شروط توزيع أراضي المنح لذوي الدخل المحدود
- صكوك ذوي الدخل المحدود
- إقرار المقترض بأهليته لشروط القرض بأداء اليمين المعتبرة شرعا
- الزيادة في المساحة بقصد التوسع هي من اختصاص ولى الأمر
- اختصاصات الوزارات المعنية في توثيق وضبط الصكوك والافراغات
- زيادة مساحات أراضي المنح لأكثر من 400 م2
- الزوائد التنظيمية المجاورة لأراضي المنح
- شروط الواجب توافرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات
- تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية
- إلغاء شرط تخصيص الانتفاع ومدته من شروط الحصول على المنحة
- التعديل الأول على شروط منح الأراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 437 بتاريخ 1398/6/1هـ.
- تعديل شروط منح الأراضي التي توزعها البلديات
- حالة تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية
- تنظيم تنفيذ أوامر المنح أولا بأول
- توحيد إجراءات توثيق ما يصدر من أوامر ومنح سامية للأراضي والعقارات
- تسجيل منح سمو الأمير سلطان بن عبدالعزيز
- إرفاق صورة الأمر السامي للمنحة ضمن معاملة استخراج الصك
- أراضي المنح تفرغ مباشرة إلى صكوك دون الحاجة لحجة استحكام
- التنازل للممنوحين عن الأراضي وإفراغها دون معارضة في التصرف
- حالات نقل المنح أو تعديل الأخطاء المطبعية الواردة في أسماء الممنوحين
- تطبيق منح الأراضي السكنية على الأراضي المخططة فقط
- منع الإمارات من إقطاع الأراضي
- شرط الإحياء شرط للتملك
- الإقطاع بدون شرط الإحياء يفيد التملك

- الإقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التمليك
- عدم الاعتداد مطلقا بأي صور اقطاعات قديمة
- سجل الأراضي الممنوحة
- ما يتبع حيال منح رؤساء البلديات
- آلية توزيع أراضي المنح
- عدم قبول التوكيل لبيع اراض المنح قبل تخصيصها
- حالة زوائد التنظيم
- حالة الاعفاء من اسبقية المنح السامية خاصة بمن صدرت لهم

المبادئ المؤقتة لإحياء الأراضي البور

نظام توزيع الأراضي البور

- إيضاح حول المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور: حالة الأرض مساحتها اقل من 5 هكتارات
- تحديد الحد الأعلى من المساحة
- إيضاح حول المادة السادسة من نظام توزيع الأراضي البور
- إيضاح حول المادتين التاسعة والحادية عشر الأراضي التي لم يتم إحياؤها، أو لا يمكن إحياؤها، والأراضي غير المحددة
- تعديل المادة العاشرة

اللائحة التنفيذية لنظام توزيع الأراضي البور

- 1- تحديد الأراضي القابلة للتوزيع
- - القواعد الأولية
- 2- تحديد الأراضي القابلة للتوزيع
- 3- شروط التوزيع
- 4- حق الاختصاص وفترته
- 5- خطوات وإجراءات التوزيع
- 6- جدية الاستثمار
- 7- الإشراف وإلغاء الاختصاص والتمليك
- 8- الفصل في التظلمات والخلافات
- 9- أحكام ختامية

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- مساحات المدن والقرى حسب جغرافيتها، ومناطق الأراضي البور بالاتفاق مع تخطيط المدن
- مهلة ادعاء الأحياء للأرض الموات
- مدة الإحياء الشرعي
- إيقاف الإقطاع والمنح والاستمرار في منح اراضي السكن
- مذكرة تفسيرية لنظام توزيع الأراضي البور
- حجج استحكام على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن
- شروط منح القروض الزراعية على الأراضي البيضاء
- التعليمات الخاصة بالأحياء

- ثبوت حق الاختصاص لمن شرع في إحياء أرض موات
- الأصل في الأرض المقطعة الإباحة فإذا أقطعت ثم تركت حتى تصير مواتا عادت إلى الإباحة
- شرط الإحياء عند الإقطاع يفيد التملك
- العدول عن الإقطاع إذا مضت مدة طويلة ولم يتم الإحياء
- تفعيل الإحياء الشرعي خلال مهلة محددة
- مشاورة وزارة الداخلية قبل توزيع الأراضي الزراعية على البادية
- من مديرية الزراعة بشأن الأراضي الغامرة
- توثيق إحياء الأرض البور الزراعية يكون بطريقة الاستحكام
- دعوى البعل لا تثبت به الملكية
- الإحياء يرجع فيه إلى العرف والعادة آلية إصدار حجج استحكام على الأراضي البعلية
- استمرار العمل بآلية حجج الاستحكام على الأراضي البعلية
- قرار مجلس الشورى بشأن إعفاء الأراضي الأميرية لتحكيرها للزراعة من الرسوم
- شرط تفعيل الإحياء خلال ثلاث سنوات للأراضي المحكرة
- التعدي على أراضي الغابات
- السبق والأحقية في الإحياء
- العبرة بالقصد في الشروع في حفر بئر
- طلبات حجج الاستحكام التي يتقدم بها أصحابها إلى المحاكم على أراضي بيضاء كلها أو
- جزء منها

نظام الغابات والمراعي

- أحكام عامة
- التشجير
- الترخيص
- المحظورات
- العقوبات
- أحكام ختامية

اللائحة التنفيذية لنظام الغابات والمراعي

- ما يخص الغابات
- ما يخص المراعي

استثمار المواقع المناسبة بالغابات والأراضي البور والمتنزهات الوطنية

لائحة إجراءات ضبط المخالفات وإثباتها وتوقيع العقوبات لنظام الغابات والمراعي

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- الاختصاص لوزارة الزراعة في أراضي الغابات
- شرط موافقة وزارة الزراعة عند تغيير استعمال الأرض إلى سكني مثلا

في المنح وشروطه وحق الانتفاع

471- مسألة الشفعة بالمرافق الخاصة(1)

وبعد: (وردنا خطاب المقام السامي رقم 17080 في 1396/7/15هـ ومشفوعاته القاضي بتعميم قرار هيئة كبار العلماء رقم 44 وتاريخ 1396/4/13هـ الذي نصه ما يلي: "الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لانبي بعده محمد وعلى آله وصحبه..وبعد:

فبناء على ما تقرر في الدورة السابعة لمجلس هيئة كبار العلماء المنعقدة في مدينة الطائف في النصف الأول من شهر شعبان عام 1395هـ من إدراج مسألة الشفعة بالمرافق الخاصة في جدول أعمال الدورة الثامنة فقد جرى دراسة المسألة المذكورة في دورة المجلس الثامنة المنعقدة في النصف الأول من شهر ربيع الآخر في مدينة الرياض كما جرى دراسة مسألة الشفعة فيما لا تمكن قسمته من العقار.

وبعد الإطلاع على البحث المعد في ذلك من قبل اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، وبعد تداول الرأي والمناقشة من الأعضاء وتبادل وجهات النظر قرر المجلس بالأكثرية أن الشفعة تثبت بالشركة في المرافق الخاصة كالبئر والطريق والمسيل ونحوها.كما تثبت الشفعة فيما لا تمكن قسمته من العقار كالبيت والحانوت الصغيرين ونحوهما لعموم الأدلة في ذلك ولدخول ذلك تحت مناط الأخذ بالشفعة وهو دفع الضرر عن الشريك في المبيع وفي حق المبيع ولأن النصوص الشرعية في مشروعية الشفعة تتناول ذلك ومن ذلك ما رواه الترمذي بإسناده إلى ابن عباس - رضي الله عنهما - أن النبي (صلى الله عليه وسلم) قال: "الشريك شفيع والشفعة في كل شيء". وفي رواية الطحاوي بإسناده إلى جابر بن عبد الله - رضي الله عنهما" ان النبي (صلى الله عليه وسلم) قضى بالشفعة في كل شيء". قال الحافظ حديث جابر لا بأس برواته. ولما روى الإمام أحمد والأربعة بإسنادهم إلى جابر بن عبد الله - رضي الله عنهما - قال: قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم): "الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وإن كان غائباً إذا كان طريقهما واحداً" قال في البلوغ ورجاله ثقات. ولما روى البخاري في صحيحه وأبو داود والترمذي في سننهما بإسنادهم إلى جابر بن عبد الله - رضي الله عنهما - قال: "قضى رسول الله (صلى الله عليه وسلم) بالشفعة في كل ما لم يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة" ووجه الاستدلال بذلك ما ذكره ابن القيم - رحمه الله في كتابه إعلام الموقعين: أن الجار المشترك مع غيره في مرفق خاص ما مثل أن يكون طريقهما واحداً أو أن يشتركا في شرب أو مسيل أو نحو ذلك من المرافق الخاصة لا يعتبر مقاسماً مقاسمة كلية بل هو شريك لجاره في بعض حقوق ملكه وإذا كان طريقهما واحداً لم تكن الحدود كلها واقعة بل بعضها حاصل وبعضها منتف إذ وقوع الحدود من كل وجه يستلزم أن يتضمن تصريف الطرق. وبالله التوفيق وصلى الله على محمد وعلى آله وصحبه وسلم. هيئة كبار العلماء". فنأمل الإطلاع واعتماد موجبه)

472- عدم جواز إقطاع مساحات كبيرة(2)

وبعد: (تلقينا نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء الموجه لسمو وزير الشئون البلدية والقروية برقم 901 في 1398/1/11هـ بشأن إيقاف أوامر منح الأراضي التي تشتمل على مساحات كبيرة وهذا نصه بعد المقدمة: "نشير إلى ما سبق صدوره إليكم برقم 28364 في 1397/11/21هـ بعدم جواز إقطاع مساحات كبيرة، ومنع بيع مثل ذلك ونخبركم بأنه بلغنا أن بعض البلديات تحيل إلى كاتب العدل معاملات بإعطاء أشخاص ملايين الأمتار غير محددة بمساحة معينة، وذلك بناء على أوامر سامية، فنرغب إليكم إبلاغ جميع البلديات بعدم إحالة أية معاملة من هذا القبيل غير محددة بمساحة معينة إلى كاتب العدل، وقد أعطيت نسخة من هذا لمعالي وزير العدل لإبلاغ كتاب العدل بالرفع عن أي معاملة من هذا النوع قبل اتخاذ أي إجراء عليها".نرغب الإطلاع والتمشي بموجبه).

---

(1) قرار هيئة كبار العلماء رقم 44 بتاريخ 1396/4/13هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/161/ت في 1396/8/12هـ.

(2) الأمر السامي رقم 28364 في 1397/11/21هـ. وخطاب سمو نائب رئيس مجلس الوزراء الموجه لسمو وزير الشئون البلدية والقروية برقم 901 في 1398/1/11هـ، المعمم بوزارة العدل برقم 12/17/ت في 1398/1/21هـ. والمعمم بوزارة البلديات برقم 5/9/ض في 1398/1/13هـ

473- صورة الامر بالمنحة شرط للافراغ(1)

وبعد تلقينا صورة من خطاب سعادة وكيل وزارة الداخلية للشئون البلدية الموجه الى سعادة امير منطقة تبوك برقم 1120/4/6/ص/1/3431 في 1391/5/19هـ بشأن المخابرة الجارية فيما رفعه الينا فضيلة قاضي الوجه برقم 2 في 1391/4/4هـ من انه كثيرا ما ترد إليه من بلدية الوجه معاملات بطلب افراغات بالبيع او المنح لصالح اشخاص معينين وتستند في اقراراتها الى اوامر وتشير الى ارقامها فقط وطلب سعادته من امير تبوك تعميد البلدية بتزويد المحكمة بصورة من كل امر تستند عليه في افراغاتها .. الخ. لذا فاننا نعمدكم بعدم اجراء أي افراغ لمنحة ما لم يرفق بالمعاماة صورة من الامر المستند عليه في المنحة.

474- مساحات المنح للرتب للعسكريين(2)

مضمونه: العسكريون الذين لم تحدد المساحة الممنوحة لهم في الأمر الكريم الصادر بالمنح فيعطى اللواء قطعة ارض مساحتها 50×50م، والعقيد والمقدم ارض مساحتها 40×40م، والنقيب ارض مساحتها 35×35م والملازم ارض مساحتها 30×30م أما بقية الجنود والموظفين فيمنحون بمساحة 20×20م.

475- الشروط الواجب توفرها في المتقدمين للحصول على أراضي المنح(3)

وبعد: (إشارة لخطاب معالي رئيس هيئة التحقيق والتأديب بالنيابة رقم 15/ع/1 في 1401/1/1هـ المتضمن إشارته إلى تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة ومن وزارة الشئون البلدية والقروية والمكلفة ببحث المخالفات التي ارتكبها بعض الفنيين في بلدية حائل لإعطائهم شهادات غير صحيحة لمن حصل على قطعة أرض من مخطط ذوي الدخل المحدود وقد أشار معاليه أن ذلك مخالف لتعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/289/س في 14/10 عام 1398هـ وعليه نرفق لكم صورة من تعميم سموه للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه) انتهى. نص تعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية المنوه عنه: "إلحاقاً لما سبق برقم 5/23 في 1395/1/17هـ الإلحاقي للتعميم رقم 212 في 1393/6/12هـ الموضح فيها تعليمات ذوي الدخل المحدود الواجب إتباعها لمنح تلك الفئة قطع أراضي سكنية وفقاً للأمر السامي رقم 1003 في 1386/5/8هـ نفيدكم بأنه تلقينا قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 437 في 1398/6/1هـ المبلغ لنا بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 14046 في 1398/6/11هـ المتضمن للشروط الواجب توفرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات باعتبارهم من ذوي الدخل المحدود ويقصد بذوي الدخل المحدود فيما يتعلق بتوزيع أراضي البلديات ممن توفر فيهم الشروط التالية:

1. عدم الحصول على قطعة ارض منحة من قبل الدولة.
2. غير مالك لمنزل أو ارض يمكن أن يقيم عليها منزلا.
3. الإقامة الدائمة في البلد الذي يطلب منحه أرضا فيها.
4. أن لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقاري.
5. أن يكون قد بلغ الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب.
6. تتحدد الأولوية للأكثر حاجة على ضوء دراسة حالة مقدمي الطلبات من جميع النواحي.
7. إذا تبين أن منح الأرض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة تقدم بها طالب المنحة فستعاد الأرض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالإضافة إلى أية عقوبة تنص عليها الأنظمة الأخرى كما تستعاد منه الأرض في حالة عدم تنفيذ ما تقتضي به الفقرتان (8، 9) من هذا القرار.
8. **"لاغي"**(4) كل من يمنح أرضا وفقا لما تقدم أن يشرع في بنائها خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تسلمه الأرض.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 3/123/ت في 1391/7/18هـ.

(2) الامر السامي رقم 8/565 في 1397/3/17هـ معمم بوزارة البلديات برقم 5/311 في 1403/10/10هـ. ومعمم رقم 5/325 في 1404/11/29هـ.

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1 هـ.

(4) الغيت المادتين 8، 9 بقرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1401/4/19هـ.

9. **"لاغي"** على من منح أرضا وبناها أن يسكنها بنفسه ويمتنع من التصرف فيها بالبيع أو التأجير أو غير ذلك قبل مضي خمس سنوات من إتمام البناء.
10. يتم البناء فوق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها طالب البناء وتكون مطابقة لشروط البناء في المنطقة وفي حالة عدم مقدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات دون مقابل.

لذا اعتمدوا إنفاذ موجبه والتمشي به واعتباره مُلغيا لما قبله وشاملا لجميع الأوامر التي لم تنفذ بعد على أن تلك الشروط المشار إليها بعالية يمكن معرفتها بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من التعميم رقم 5/23 في 1395/1/17هـ."

476- شرط إثبات عدم التملك يقر بقرار اللجنة المختصة(1)

وبعد: (ورد لهذه الوزارة صورة من خطاب سعادة وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية للشئون البلدية الموجه أصلاً لرئيس بلدية بيشة برقم 7/5544/ ص في 1398/12/20هـ بشأن ما رفعه فضيلة رئيس المحكمة الشرعية في بيشة من أنه يرد إلى المحكمة الكثير من الطلبات لأشخاص يرغبون إثبات عدم تملكهم لأراضٍ أو بيوت سكنية يمكن البناء عليها وذلك لتقديم تلك الصكوك إلى البلدية لمنحهم أراضي سكنيةً بموجب تعليمات ذوي الدخل المحدود، وقد تضمن خطاب سعادة وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية الموضح أعلاه بأن تعليمات منح ذوي الدخل المحدود تنص على أن الشروط المطلوب توافرها في المستفيد من منح ذوي الدخل المحدود يمكن معرفتها بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من التعميم رقم 5/23 تاريخ 1395/1/17هـ ولا داعي لمطالبة المستفيدين من ذلك بتقديم صكوك من المحكمة الشرعية بعدم التملك أو المشاركة في أرض أو بيت والاكتفاء بقرار من اللجنة المشار إليها بإثبات ذلك فنرغب الإحاطة).

477- حالة الاستثناء من شرط تملك المنزل أو الأرض(2)

يستثنى من تطبيق الشرط الثاني من شروط منح ذوي الدخل المحدود القاضي بعدم جواز منح الشخص المالك لمنزل أو ارض يمكن ان يقيم عليها منزلا الفئات التالية:

أ- أصحاب البيوت المتهدمة والمتصدعة بسبب السيول وعوامل الطبيعة.

ب- أصحاب البيوت القديمة الغير صالحة للسكن أو الواقعة بأحياء غير مخططة يصعب وصول الخدمات إليها ويعرف ذلك بواسطة لجنة الأراضي.

478- إيقاف الإقطاع والمنح اعتبارا من تاريخه(3)

> وبعد: (وردنا صورة من خطاب المقام السامي الموجه لسمو وزير الشؤون البلدية والقروية بالنيابة برقم 2/4997 في 1400/7/17هـ ونصه بعد المقدمة: "نظرا لأنه حصل توسع في الإقطاع بالنسبة للأراضي، ورغبة منا في تحديد هذه الأمور لتوفير أكبر قدر للمحتاجين للسكن فقد أمرنا بإيقاف الإقطاع والمنح اعتبارا من تاريخ أمرنا هذا ما عدا الذين لم يسبق أن منحوا أراضي للسكن فهؤلاء سوف يجري النظر في أمرهم وإبلاغكم عن طريق الديوان بمنحهم المساحات المقررة للسكن فقد كل بحسب فئته في منطقة واحدة.

لذا نرغب إليكم اعتماد ذلك وإعادة أي أمر يردكم بمنح أو إقطاع لا يكون على هذا الأساس الذي ذكرنا لأي كائن من كان وتعميد كافة البلديات والتأكيد عليهم بالتقيد بهذا وانفاذ موجبه وقد أعطينا صورة من أمرنا هذا لمعالي وزير العدل لتعميد المحاكم وكتاب العدل باعتماده وانفاذ موجبه وعدم قبول أي دعوى تقام على أساس وضع اليد لأي كائن من كان. " للإطلاع و الإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم)

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/8/ت في 1399/1/19هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 41 في 1399/2/10هـ. المعمم بوزارة البلديات برقم 5/80 في 1399/4/8هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 12/107/ت رقم 1400/8/10هـ

479- شقق الإسكان، تملك حق الانتفاع وليس الرقبة[1]

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب صاحب السمو الملكي وزير الأشغال العامة والإسكان برقم 679/1 في 1400/12/23هـ ونصه بعد المقدمة: "تلقينا صورة من خطاب المقام السامي رقم 8/2023 وتاريخ 1400/11/22هـ بشأن تمليك شقق العمائر الواقعة بشارع الستين بالملز بالرياض على من يرغب من ساكنيها وما ورد من معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني من مقترحات حيال تمليكهم وأن يكون قاصراً على الانتفاع سواء بالسكن أو الاستغلال بالإيجار فقط دون تملك الأرض خشية من بيعهم لهذه العمائر بعد فترة من تمليكهم كأي مساهمة عقارية وموافقة المقام السامي على ذلك.

وحيث رغب المقام السامي أيضاً أن تعتبر هذه قاعدة عامة تطبق على جميع شقق الإسكان العاجل نأمل من سموكم تعميد من يلزم بوضع هذه المادة في شروط عقد التملك حتى يكون المالك على بينة من الأمر وإشعار أعضاء لجنة التوزيع وبلدية جدة بذلك" للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم) انتهى.

480- التعديل الثاني على شروط منح الأراضي[2]

وبعد: (فقد تلقينا صورة خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 6263/4/ر في 1411/5/23هـ الموجه أصلاً لمعالي وزير الشئون البلدية والقروية ومشفوعه قرار مجلس الوزراء رقم 76 في 1411/5/9هـ ونصه: ".... إن مجلس الوزراء يقرر

أولا: تعديل الشرط الأول من الشروط التي صدر بشأنها قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 1407/7/9هـ بحيث يكون نصه كما يلي: (أن لا يكون طالب المنحة قد حصل سابقاً على قطعة أرض منحة من قبل الدولة).

ثانيا: تعديل الشرط الثالث من الشروط التي صدر بشأنها قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 9/7/1407هـ بحيث يكون نصه كما يلي: (أن يكون مقيماً إقامة دائمة في البلدة التي يطلب منحه أرضاً فيها، أو أن يثبت أنه أصلاً من أهلها ولم يسبق له أن منح أرضاً من الدولة مع أخذ تعهد من طالب المنحة بأنه لم يسبق أن منح أرضاً من الدولة، وأنه في حالة اكتشاف ذلك تسحب منه الأرض، وأن يكون هناك استفسار بعد ذلك عن سابق منحه، ويجب أن لا يؤخر هذا الاستفسار تسليمه منحته).

481- شروط توزيع أراضي المنح لذوي الدخل المحدود[3]

وبعد: (إشارة لخطاب معالي رئيس هيئة التحقيق والتأديب بالنيابة رقم 15/ع/1 في 1401/1/1هـ المتضمن إشارته إلى تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية والمكلفة ببحث المخالفات التي ارتكبها بعض الفنيين في بلدية حائل لإعطائهم شهادات غير صحيحة لمن حصل على قطعة أرض من مخطط ذوي الدخل المحدود وقد أشار معاليه أن ذلك مخالف لتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 5/289/س في 1398/10/14هـ وعليه نرفق لكم صورة من تعميم سموه للإطلاع و الإحاطة واعتماد موجبه) انتهى.

نص تعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية المنوه عنه: "إلحاقا لما سبق برقم 5/23 في 1395/1/17هـ ألإلحاقي للتعميم رقم 212 في 1393/6/12هـ الموضح فيها تعليمات ذوي الدخل المحدود الواجب إتباعها لمنح تلك الفئة قطع أراضي سكنية وفقا للأمر السامي رقم 1003 في 1386/5/8هـ نفيدكم بأنه تلقينا قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 437 في 1398/6/1هـ المبلغ لنا بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 14046 في 1398/6/11هـ المتضمن للشروط الواجب توفرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات باعتبارهم من ذوي الدخل المحدود ويقصد بذوي الدخل المحدود فيما يتعلق بتوزيع أراضي البلديات ممن تتوفر فيهم الشروط التالية:

1. عدم الحصول على قطعة أرض منحة من قبل الدولة.
2. غير مالك لمنزل أو أرض يمكن أن يقيم عليها منزلا.

---

[1] خطاب المقام السامي رقم 8/2023 وتاريخ 1400/11/22هـ. الموجه الى وزير الاشغال العامة والاسكان. المعمم بوزارة العدل برقم 12/27/ت 1401/2/24هـ.

[2] قرار مجلس الوزراء رقم 76 في 1411/5/9هـ المعمم بوزارة العدل برقم 8/ت/ 58 في 1400/6/6هـ.

[3] تعميم وزارة العدل رقم 12/45/ت في 1401/3/28هـ

3. الإقامة الدائمة في البلدة الذي يطلب منحه أرضا فيها.
4. أن لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقاري.
5. أن يكون قد بلغ الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب.
6. تتحدد الأولوية للأكثر حاجة على ضوء دراسة حالة مقدمي الطلبات من جميع النواحي.
7. إذا تبين أن منح الأرض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة تقدم بها طالب المنحة فستعاد الأرض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالإضافة إلى أية عقوبة تنص عليها الأنظمة الأخرى كما تستعاد منه الأرض في حالة عدم تنفيذ ما تقضي به الفقرتان (9،8) من هذا القرار.
8. كل من يمنح أرضا وفقا لما تقدم أن يشرع في بنائها خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تسلمه الأرض.
9. على من منح أرضا وبناها أن يسكنها بنفسه ويمتنع من التصرف فيه بالبيع أو التأجير أو غير ذلك قبل مضي خمس سنوات من إتمام البناء.
10. يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها طالب البناء وتكون مطابقة لشروط البناء في المنطقة وفي حالة عدم مقدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات دون مقابل.

لذا اعتمدوا إنفاذ موجبه والتمشي به واعتباره ملغيا لما قبله وشاملا لجميع الأوامر التي لم تنفذ بعد على أن يلاحظ أن تلك الشروط المشار إليها بعالية يمكن معرفتها بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من التعميم رقم 5/23 في 1395/1/17هـ ولكم تحياتنا".

482- صكوك ذوي الدخل المحدود[1]

وبعد: (إلحاقا لتعميم الوزارة رقم 12/45/ت في 1401/3/28هـ ومشفوعاته بشأن صكوك ذوي الدخل المحدود..الخ. نفيدكم بأنه وردنا صورة من خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية التعميمي رقم 5/147 ف 1401/5/22هـ ونصه بعد المقدمة:

"إلحاقا لما سبق لكم برقم 5/289 في 1398/10/14هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 347 ف 1386/6/1هـ المبلغ لنا بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 14046 في 1398/6/11هـ المتضمن للشروط الواجب توافرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات باعتبارهم من ذوي الدخل المحدود. والقاضي إنفاذ موجب القرار واعتباره ملغيا لما قبله وشاملا لجميع الأوامر التي لم تنفذ بعد على أن يلاحظ بأن تلك الشروط المنصوص عليها يمكن معرفتها بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من التعميم رقم 5/23 في 1395/1/17هـ.

نفيدكم بأننا تلقينا نسخة من قرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1401/4/19هـ المبلغة لنا بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 9698 في 1401/4/28هـ القاضي بحذف الفقرتين رقم (9،8) الواردتين بقرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ الآتي نصها:

1. على كل من يمنح أرضا وفقا لما تقدم أن يشرع في بنائها خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تسلمه الأرض.
2. على من يمنح أرضا وبناها أن يسكنها بنفسه ويمتنع من التصرف فيها بالبيع أو التأجير أو غير ذلك قبل مضي خمس سنوات من إتمام البناء.

لذا اعتمدوا إلحاقا هذا بما سبقت الإشارة إليه وإنفاذ موجب هذا القرار وتطبيق بقية الشروط الواردة بقرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من التعميم رقم 5/23 في 1395/1/17هـ". للإطلاع و الإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم الأمر).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/149/ت في 1401/8/19هـ.

483- إقرار المقترض بأهليته لشروط القرض بأداء اليمين المعتبرة شرعا(1)

وبعد: (تلقينا صورة تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية بالنيابة رقم 5/193 وتاريخ 1402/6/18هـ الأتي نصه بعد المقدمة:

"إلحاقا لما سبق لكم برقم 5/337 وتاريخ 1401/12/1هـ بشأن الإفراغ للممنوحين من ذوي الدخل المحدود والقاضي بفقرته الثالثة اعتماد التعليمات المدونة بالاستمارة المرفقة به والتي تتضمن مطالبة المتقدم بإقراره لدى كاتب عدل أو قاضي محكمة (بأداء اليمين المعتبرة شرعا) بأنه لا يملك أرضا أو منزلا وحيث أن مطالبة المتقدم بذلك قصد منه التأكد من استحقاقه للمنح وبما أن إقراره لدى كاتب العدل أو القاضي وشهادة الشهود إقراره شرعي يكفي عن أداء اليمين.

لذا اعتمدوا عدم مطالبة المتقدم من ذوي الدخل المحدود عند إقراره لدى كاتب عدل أو قاضي محكمة (بأداء اليمين المعتبرة شرعا) واستبعاد هذه العبارة من الاستمارة عند طباعتها مع إنفاذ ما تضمنته من تعليمات". لاعتماد ذلك والتمشي بموجبه)

484- الزيادة في المساحة بقصد التوسع هي من اختصاص ولى الأمر(2)

وبعد: (تلقينا نسخة من خطاب المقام السامي رقم 295/م ق في 1404/2/4هـ الموجه أصله لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية والذي جاء فيه رغبة المقام السامي بالتأكيد على عموم المحاكم بأنه ليس لها التقرير لأحد بمساحة من الأرض بقصد التوسع وأن ذلك يعود لولي الأمر وللجهات المختصة حسب ما تقتضيه التعليمات. الخ. وهذا يؤكد ما يق أن عممته الوزارة برقم 3/165/ت في 1403/10/6هـ ولاحقه رقم 73/12 في 1404/4/19هـ فنرغب الإحاطة واعتماد موجبه)

485- اختصاصات الوزارات المعنية في توثيق وضبط الصكوك والافراغات(3)

وبعد: (تلقينا خطاب المقام السامي رقم 8/1950 في 1405/12/21هـ المرفق به نسخة من مشفوعات خطاب معالي رئيس شعبة الخبراء رقم 889 وتاريخ 1405/1/23هـ المشتملة على المحضر المعد من قبل اللجنة المكونة من شعبة الخبراء وهذه الوزارة بشأن تنظيم أعمال كتابات العدل وإليكم فيما يلي نص ما يخصكم مما ورد في الخطاب السامي وما يتعلق بأعمال كتابة العدل:

1. على وزارة العدل التأكيد على كتابات العدل بالتقيد بالأنظمة والتعليمات والقرارات المنظمة لعملية إخراج الصكوك وضبط الإقرارات وإلزامهم بالإشراف المباشر على ضبط الإفراغات والتأكد من مطابقتها للأنظمة والتعليمات والتأكيد على كتاب العدل بعدم إصدار أي صك بملكية عقار إلا إذا كان إفراغا لملكية عقار بمستند شرعي مستوف للإجراءات المقررة وفقا لما قضى به قرار الهيئة القضائية رقم 31 وتاريخ 1392/5/8هـ ونص عليه قرار مجلس القضاء الأعلى رقم 66 وتاريخ 1404/4/11هـ وأن تقوم الوزارة بإجراء التفتيش القضائي على كتاب العدل المنصوص عليه في المادة 95 من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/64 وتاريخ 1395/7/14هـ.
2. على وزارة الشؤون البلدية والقروية عدم تخطيط أو اعتماد مخططات الأراضي المملوكة للمواطنين إلا بعد بعث الصك إلى الجهة التي صدر منها بطلب الإفادة عن سلامته وجريانه على الوجه الشرعي وسريان مفعوله.
3. يكون تطبيق جميع أوامر منح الأراضي السكنية في الأراضي المخططة والمعدة للسكنى والخالية من الادعاءات وعلى الجهات المعنية عدم تطبيق أي أمر منح على أرض غير مخططة ومعدة للسكنى أو عليها ادعاء.
4. لا يجوز أن تقوم وزارة الزراعة والمياه بتطبيق أي أمر منح على أرض إلا إذا كانت زراعية مخصصة للتوزيع بموجب نظام توزيع الأراضي البور. للإطلاع و التقيد بما أشير إليه)

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/98/ت في 1402/7/22هـ

(2) خطاب المقام السامي رقم 295/م ق في 1404/2/4هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 135/12/ت في 1404/8/1هـ

(3) خطاب المقام السامي رقم 8/1950 في 1405/12/21هـ المعمم بوزارة العدل برقم 24/12/ت في 1406/2/7هـ

486- زيادة مساحات أراضي المنح لأكثر من 400 م^2 (1)

مضمونه: المخططات التي سبق أن اعتمدت لذوي الدخل المحدود وحددت مساحة القطع فيها بـ 400م^2 ولم يتم توزيعها حتى الآن تعاد للتخطيط لإمكانية إعادة تخطيطها وزيادة المساحة إلى 625م^2.

487- الزوائد التنظيمية المجاورة لأراضي المنح(2)

وبعد: (إشارة إلى المخابرة الدائرة بين هذه الوزارة ووزارة البلدية والقروية حول منح البلدية قطع أراض أكبر مما جاء في أمر المنح المنتهية بخطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 24642 في 1408/8/12هـ المرفق به الأوامر السامية برقم 4/ط 21099 في 1396/9/3هـ ورقم 16515 في 1386/7/15 ورقم 17662 في 1386/7/25هـ القاضية بأنه إذا كانت المساحة الباقية للممنوح تقل عن نسبة 25% من مجموع المساحة فإنه يسقط حق صاحب الطلب أما إذا كانت المساحة الباقية تشكل 25% فيما فوق فتعمد البلدية بإعطائه ما بقي له من الأراضي المخططة والمعدة للسكن حسب التعليمات وإذا زادت مساحة الأرض عن المساحة المحددة له في أمر المنح فتستوفي منه قيمة الزيادة..نأمل الإطلاع واعتماد موجبه."

488- شروط الواجب توافرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات(3)

ان مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة بهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 10120/4/ر في 1409/8/1هـ المشتملة على خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ص/16165 في 1409/6/11هـ المتضمن طلب تعديل الشرط الثالث من الشروط الواجب توافرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات بمقتضى قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 1407/7/9هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 1407/7/9هـ المشار إليه. وبعد الإطلاع على المحضر المعد في شعبة الخبراء برقم 48 وتاريخ 1411/3/25هـ. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة رقم 45 وتاريخ 1411/4/4هـ وبناء على ما دار في جلسة مجلس الوزراء المنعقدة بتاريخ 1411/5/2هـ. يقرر:

أولا: تعديل الشرط الأول من الشروط التي صدر بشأنها قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 1407/7/9هـ بحيث يكون نصه كما يلي: (أن لا يكون طالب المنحة قد حصل سابقا على قطعة أرض منحة من قبل الدولة).

ثانيا: تعديل الشرط الثالث من الشروط التي صدر بشأنها قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 1407/7/9هـ بحيث يكون نصه كما يلي: (أن يكون مقيما إقامة دائمة في البلدة التي يطلب منحه أرضا فيها، أو أن يثبت أنه أصلا من أهلها ولم يسبق له أن منح أرضا من الدولة. مع أخذ تعهد من طالب المنحة بأنه لم يسبق أن منح أرضا من الدولة، وأنه في حالة اكتشاف ذلك تسحب منه الأرض، وأن يكون هناك استفسار بعد ذلك عن سابق منحه، ويجب أن لا يؤخر هذا الاستفسار تسليمه منحته).

489- تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية(4)

وبعد: (نظرا لما ورد للوزارة من استفسارات من بعض المحاكم وكتابات العدل حول تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية. فقد تمت الكتابة عن ذلك لمعالي وزير الزراعة والمياه بخاطبنا رقم 2682/12/خ في 1412/8/20هـ ولمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية بخطابنا رقم 2686/12/خ في 1412/9/3هـ. فتلقينا خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 72340/4/1 في 1412/11/8هـ الآتي نصه بعد المقدمة:

---

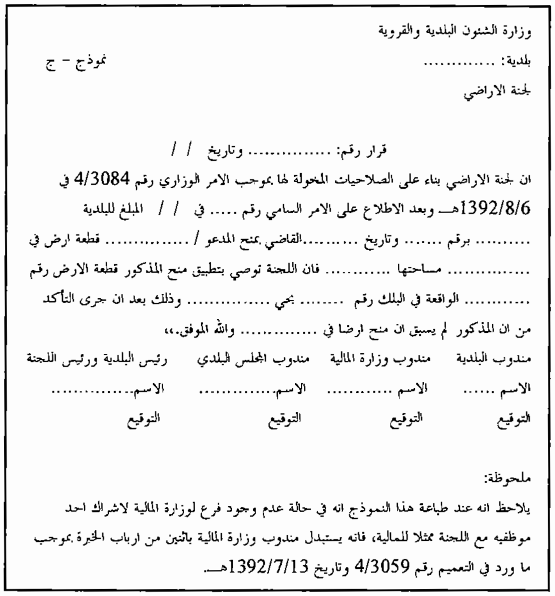
(1) قرار مجلس الوزراء رقم 152 في 1407/7/9هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 164/8/ت في 1408/8/23هـ

(3) قرار مجلس الوزراء رقم 76 وتاريخ 1411/5/9هـ المعمم بوزارة العدل برقم 8/ت/58 في 1411/6/6هـ

(4) تعميم وزارة العدل رقم 12/ت/138 في 1412/12/2هـ

"أشير إلى خطاب معاليكم رقم 2682/12/خ ي 1412/8/30هـ المشار فيه إلى أنها تصدر أوامر سامية بمنح شخص أرضا زراعية معينة ويتم تغيير الموقع المنصوص عليه بأمر المنح أحيانا أو تجزئته إلى عدة أماكن ورغبة معاليكم معرفة عما إذا كانت هذه الوزارة أو المديريات التابعة لها مفوضة بذلك. أود إحاطة معاليكم أنه بالنسبة للأراضي التي يصدر بشأنها أوامر سامية بالصادقة على تمليكها وهي من الأراضي الموزعة من قبل الوزارة بموجب نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمسوم الملكي رقم م/26 في 1388/7/6هـ فهذه لا يحصل فيها أي تغيير لأنها موضحة بمخططات مساحية كما أن الرفع للمقام السامي بطلب المصادقة على تمليكها لا يتم إلا بعد إحياء الأرض لذلك فإن تغيير موقعها إلى موقع آخر أمر غير وارد.



وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية: .... نموذج – ج
لجنة الاراضي

قرار رقم: .... وتاريخ / /

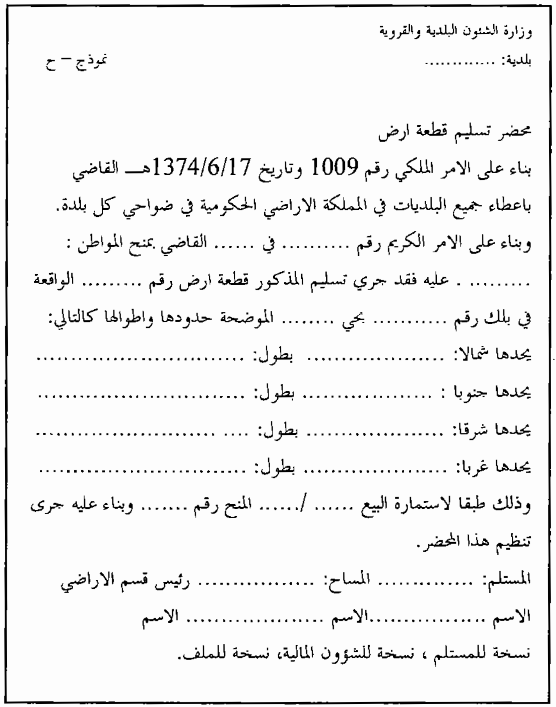
ان لجنة الاراضي بناء على الصلاحيات المخولة لها بموجب الامر الوزاري رقم 4/3084 في 1392/8/6هـ وبعد الاطلاع على الامر السامي رقم ..... في / / المبلغ للبلدية .... برقم .... وتاريخ ....القاضي بمنح المدعو / .... قطعة ارض في .... مساحتها .... فان اللجنة توصي بتطبيق منح المذكور قطعة الارض رقم .... الواقعة في البلك رقم .... بحي .... وذلك بعد ان جرى التأكد من ان المذكور لم يسبق ان منح ارضا في .... والله الموفق.،،

مندوب البلدية	مندوب وزارة المالية	مندوب المجلس البلدي	رئيس البلدية ورئيس اللجنة
الاسم	الاسم	الاسم.............	الاسم...............
التوقيع	التوقيع	التوقيع	التوقيع

ملحوظة:
يلاحظ انه عند طباعة هذا النموذج انه في حالة عدم وجود فرع لوزارة المالية لاشراك احد موظفيه مع اللجنة ممثلا للمالية، فانه يستبدل مندوب وزارة المالية باثنين من ارباب الخبرة بموجب ما ورد في التعميم رقم 4/3059 وتاريخ 1392/7/13هـ.

أما الأرض التي تسلم لأصحابها وفقا ملا تقتضيه أوامر المنح الصادرة بشأنها من المقام السامي فإن فروع الوزارة غير مخولة بتغيير الموقع أو تجزئته في عدة أماكن وإذا تعذر تسليم الموقع لأي سبب من الأسباب فإن الجاري هو أن يقوم الفرع بإحالة الموضوع إلى الوزارة التي تقوم بدراسة الموضوع واتخاذ ما تراه ملائما بما يتمشى مع الأمر السامي الصادر بخصوص الموضوع.."

كما تلقينا خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقوية بالنيابة رقم 30599 في 1412/10/19هـ الآتي نصه بعد المقدمة: "إشارة إلى خطا معاليكم رقم 2686/12/خ في 1412/9/3هـ بشأن الاستفسار عن الأمر السامي الذي يصدر بمنح شخص أرضا معينة ثم يتبين للبلدية استبدالها بغيرها وسؤالكم هل البلديات مفوضة والحال ما ذكر بصرحية الموافقة على تغيير الموقع المنصوص عليه بأمر المنح وأحيانا تجزئته على عدة أماكن.



وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية: .... نموذج – ح

محضر تسليم قطعة ارض

بناء على الامر الملكي رقم 1009 وتاريخ 1374/6/17هـ القاضي باعطاء جميع البلديات في المملكة الاراضي الحكومية في ضواحي كل بلدة.

وبناء على الامر الكريم رقم .... في ...... القاضي بمنح المواطن :
.... عليه فقد جري تسليم المذكور قطعة ارض رقم .... الواقعة في بلك رقم .... بحي .... الموضحة حدودها واطوالها كالتالي:

يحدها شمالا: .... بطول: ....
يحدها جنوبا : .... بطول: ....
يحدها شرقا: .... بطول: ....
يحدها غربا: .... بطول: ....

وذلك طبقا لاستمارة البيع ...... /..... المنح رقم .... وبناء عليه جرى تنظيم هذا المحضر.

المستلم: .... المساح: .... رئيس قسم الاراضي
الاسم ....الاسم .... الاسم

نسخة للمستلم ، نسخة للشؤون المالية، نسخة للملف.

نفيدكم بأنه إذا نص في أمر المنح على أرض معينة بحدودها ومساحتها فلا يحق لبلديات ولا غيرها تغيير الموقع أو تجزئته وأن ذلك راجع للمقام السامي. آمل الإطلاع و الإحاطة بذلك." نرغب الإحاطة والتقيد بموجبهما)

490- إلغاء شرط تخصيص الانتفاع ومدته من شروط الحصول على المنحة(1)

وبعد: (إلحاقاً لتعميم الوزارة رقم 12/45/ت في 1401/3/28هـ ومشفوعاته بشأن صكوك ذوي الدخل المحدود..إلخ نفيدكم بأنه وردنا صورة من خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية التعميمي رقم 5/147 في 1401/5/22هـ، ونصه بعد المقدمة: ... "نفيدكم بأننا تلقينا نسخة من قرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1401/4/19هـ المبلغة لنا بخطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 9698 في 1401/4/28هـ القاضي بحذف الفقرتين رقم (8، 9) الواردتين بقرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ الآتي نصهما:

8. على كل من يمنح أرضاً وفقاً لما تقدم أن يشرع في بنائها خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تسلمه الأرض.
9. على من يمنح أرضاً وبناها أن يسكنها بنفسه ويمتنع من التصرف فيها بالبيع أو التأجير أو غير ذلك قبل مضي خمس سنوات من إتمام البناء.

لذا اعتمدوا إلحاق هذا بما سبقت الإشارة إليه وانفاذ موجب هذا القرار وتطبيق بقية الشروط الواردة بقرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من التعميم رقم 5/23 في 1395/1/17هـ". للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم).

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1401/4/19هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/149/ت في 1401/8/19هـ.

491- التعديل الأول على شروط منح الأراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 437 بتاريخ 1398/6/1هـ.(1)

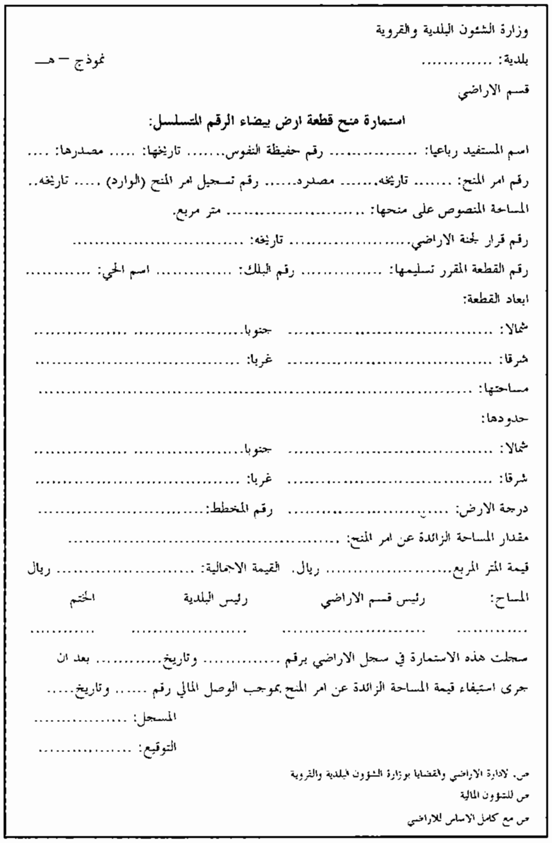
"إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة بهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 15648/4 في 1406/10/12هـ المشتملة على خطابات وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم 3/2160 في 1406/8/19هـ ورقم 3/1466 في 1406/7/9هـ ورقم 3/982 في 1406/4/24هـ ورقم 3/962 في 1406/4/17هـ ورقم 3/837 في 1406/4/3هـ ورقم 3/1624 في 1405/9/7هـ ورقم 3/1115 في 1404/4/25هـ ورقم 3/2341 في 1404/10/8هـ المشار فيها إلى قرار مجلس الوزراء رقم 437 وتاريخ 1398/6/1هـ المتضمن للشروط الواجب توافرها في المتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات على ذوي الدخل المحدود، واقتراح الوزارة تعديل بعض الشوط المنصوص عليها في ذلك القرار وإعادة النظر في تحديد مساحات القطع التي توزع على من تتوفر بحقه تلك الشروط على وجه يحقق المصلحة العامة.

وبعد الإطلاع على قرارات مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ ورقم 41 في 1399/2/10هـ ورقم 59 في 1401/4/19هـ. وبعد الإطلاع على المحضر المعد في شعبة الخبراء برقم 65 في 1407/4/7هـ. وبعد الإطلاع على قرار اللجنة العامة رقم 84 وتاريخ 1407/6/25هـ. يقرر ما يلي:

أولا: تعديل الشروط، الأول والثاني والثالث والرابع والخامس من قرار مجلس الوزراء رقم 437 وتاريخ 1398/6/1 هـ بحيث تكون بالصيغ الآتية:

1. الشرط الأول: (أن لا يكون طالب المنحة قد حصل سابقا على قطعة ارض منحة من قبل الدولة في البلدة التي يطلب منحة قطعة ارض فيها).
2. الشرط الثاني: (غير مالك لمنزل أو ارض يمكن أن يقيم عليها منزلا في البلدة التي يطلب منحة ارض فيها).
3. الشرط الثالث (أن يكون مقيما إقامة دائمة في البلد التي يطلب منحه أرضا فيها أو أن يثبت انه أصلا من أهلها، ولم يسبق له أن منح أرضا من الدولة).
4. الشرط الرابع: (أن لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية في البلد الذي يطلب منحه أرضا فيها).
5. الشرط الخامس: (أن يكون قد أكمل الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب، ويستثنى من ذلك من توفي أبوه قبل إكمال هذه السن أو أن يكون طالب المنح امرأة أرملة أو مطلقة أو امرأة جاوزت خمس وعشرين عاما من العمر ولم تتزوج)

ثانيا : تكون المساحة التي تخصص لذوي الدخل المحدود (625) مترا مربعا"



وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية: .... نموذج - هـ

قسم الاراضي

استمارة منح قطعة ارض بيضاء الرقم المتسلسل:

اسم المستفيد رباعيا: .... رقم حفيظة النفوس...... تاريخها: ..... مصدرها: ....

رقم امر المنح: .... تاريخه...... مصدره..... رقم تسجيل امر المنح (الوارد) ..... تاريخه..

المساحة المنصوص على منحها: .... متر مربع.

رقم قرار لجنة الاراضي................. تاريخه: ....

رقم القطعة المقرر تسليمها: .... رقم البلك: .... اسم الحي: ....

ابعاد القطعة:

شمالا: .... جنوبا............................

شرقا: .... غربا: ....

مساحتها: ....

حدودها:

شمالا: .... جنوبا............................

شرقا: .... غربا: ....

درجة الارض: .... رقم المخطط:.......................

مقدار المساحة الزائدة عن امر المنح: ....

قيمة المتر المربع.................. ريال. القيمة الاجمالية: .... ريال

المساح: .... رئيس قسم الاراضي .... رئيس البلدية .... الختم ....

سجلت هذه الاستمارة في سجل الاراضي برقم .... وتاريخ........... بعد ان

جرى استيفاء قيمة المساحة الزائدة عن امر المنح بموجب الوصل المالي رقم ...... وتاريخ....

المسجل: ....

التوقيع: ....

ص. لادارة الاراضي والقضايا بوزارة الشؤون البلدية والقروية

ص للشؤون المالية

ص مع كامل الاساس للاراضي

492- تعديل شروط منح الأراضي التي توزعها البلديات(2)

أولاً: تعديل شروط منح الأراضي التي توزعها الأمانات والبلديات لتكون بالصيغة الآتية:

1. أن يكون طالب المنح عند تقديمه الطلب قد أكمل السنة الثامنة عشرة من عمره ويستثنى من ذلك الأيتام، ومن في حكمهم، وذوي الاحتياجات الخاصة.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 153 وتاريخ 1407/7/9هـ. والمعمم بوزارة العدل برقم 149/12/ت في 1407/8/10هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 76 في 1425/3/7هـ. المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ و قرار مجلس الوزراء رقم 153 في 1407/7/9هـ المتضمنين شروط منح الأراضي التي توزعها الأمانات والبلديات. وقرار مجلس الوزراء رقم 76/ في 1411/5/9هـ المتضمن تعديل الشرط الأول والثالث من شروط منح الأراضي التي توزعها الأمانات والبلديات، وقرار مجلس الوزراء رقم 168 في 1421/7/12هـ المتضمن تعديل شروط منح الأراضي التي توزعها الأمانات والبلديات. ومعمم بوارة العدل برقم 13/ت/1603 في 1421/8/3هـ والتعميم رقم 13/ت/2479 في 1425/6/29هـ.

2. ألا يكون طالب المنح قد سبق له الحصول على منحة أرض سكنية بالدولة.
3. تحدد مساحة المنحة بـ (625م^2) ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً. وفي حالة الزيادة تقدر القيمة الفعلية لها وتستوفي من الممنوح، على ألا تتجاوز المساحة الزائدة نصف المساحة الأصلية. أما في حالة النقص فيعطى ما بقي إذا كانت المساحة الباقية لا تقل عن ربع المساحة الأصلية.
4. يشمل هذا القرار النساء الأرامل، والمطلقات، والنساء اللاتي تجاوزن الخامسة والعشرين من العمر ولم يتزوجن، وتكون الأولوية في تنفيذ المنح لهن وللأيتام ومن في حكمهم، ولذوي الاحتياجات الخاصة.

ثانياً : يحل هذا القرار محل قرار مجلس الوزراء رقم (168) في 1421/7/12هـ.

493- حالة تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية(1)

وبعد: (نظراً لما ورد للوزارة من استفسارات من بعض المحاكم وكتابات العدل حول تغيير موقع الأرض الممنوحة أو استبدالها سكنية كانت أو زراعية فقد تمت الكتابة عن ذلك لمعالي وزير الزراعة والمياه بخطابنا رقم 2682/12/خ في 1412/8/20هـ ولمعالي وزير الشئون البلدية والقروية بخطابنا رقم 2686/12/خ في 1412/9/3هـ فتلقينا خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 72340/4/1 في 1412/11/8هـ الآتي نصه بعد المقدمة:

"أشير إلى خطاب معاليكم رقم 2682/12/خ في 1412/8/20هـ المشار فيه إلى أنها تصدر أوامر سامية بمنح شخص أرضاً زراعية معينة ويتم تغيير الموقع المنصوص عليه بأمر المنح أحياناً أو تجزئته إلى عدة أماكن ورغبة معاليكم معرفة عما إذا كانت هذه الوزارة أو المديريات التابعة لها مفوضة بذلك أود إحاطة معاليكم أنه بالنسبة للأراضي التي يصدر بشأنها أوامر سامية بالمصادقة على تمليكها وهي من الأراضي الموزعة من قبل الوزارة بموجب نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 في 1388/7/6هـ فهذه لا يحصل فيها أي تغيير لأنها موضحة بمخططات مساحية كما أن الرفع للمقام السامي بطلب المصادقة على تمليكها لا يتم إلا بعد إحياء الأرض لذلك فإن تغيير موقعها إلى موقع آخر أمر غير وارد أما الأرض التي تسلم لأصحابها وفقاً لما تقتضيه أوامر المنح الصادرة بشأنها من المقام السامي فإن فروع الوزارة غير مخولة بتغيير الموقع أو تجزئته في عدة أماكن وإذا تعذر تسليم الموقع لأي سبب من الأسباب فإن الجاري هو أن يقوم الفرع بإحالة الموضوع إلى الوزارة التي تقوم بدراسة الموضوع واتخاذ ما تراه ملائماً بما يتمشى مع الأمر السامي الصادر بخصوص الموضوع".

كما تلقينا خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 30599 في 1412/10/19هـ الآتي نصه بعد المقدمة: "إشارة إلى خطاب معاليكم رقم 2686/12/خ في 1412/9/3هـ بشأن الاستفسار عن الأمر السامي الذي يصدر بمنح شخص أرضاً معينة ثم يتبين للبلدية استبدالها بغيرها وسؤالكم هل البلديات مفوضة والحال ما ذكر بصلاحية الموافقة على تغيير الموقع المنصوص عليه بأمر المنح وأحياناً تجزئته على عدة أماكن .. نفيدكم بأنه إذا نص في أمر المنح على أرض معينة بحدودها ومساحتها فلا يحق للبلديات ولا غيرها تغيير الموقع أو تجزئته وأن ذلك راجع للمقام السامي آمل الإطلاع والإحاطة بذلك". نرغب الإحاطة والتقيد بموجبهما).

494- تنظيم تنفيذ أوامر المنح أولا بأول(2)

وبعد: (إلحاقاً لتعميمنا المبلغ لكم برقم 12/ت/81 في 1412/7/1هـ المعطوف على خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 631/ص ز في 1412/6/16هـ حول ما تضمنته الفقرة الرابعة من تعميمي معاليه رقم 629/ص ز في 1412/6/16هـ الموجه لأمناء المدن و رقم 630/ص ز في 1412/6/16هـ الموجه للبلديات والمجمعات القروية بشأن تنظيم تنفيذ أوامر المنح أولاً بأول..الخ ونظراً لاستفسار بعض الجهات التابعة لهذه الوزارة حيال الموضوع فقد كتبنا لمعاليه ببرقيتنا الخطية رقم 749/12/ب في 1412/8/16هـ وتلقينا برقية معاليه الخطية رقم 922/ص ز في 1412/8/19هـ الآتي نصها بعد المقدمة:

"إشارة إلى برقية معاليكم الخطية رقم 749/12/ب في 1412/8/16هـ المشار فيها لخطابنا رقم 631/ص ز في 1412/6/16هـ والمرفق به نسختان من تعميمينا رقم 629/ص ز في 16/6/1412هـ ورقم 630/ص ز في 1412/6/16هـ بشأن تنظيم تنفيذ أوامر المنح أولاً بأول وحيث ورد في برقية

---

(1) خطاب وزير الزراعة والمياه رقم 72340/4/1 في 1412/11/8هـ . وخطاب وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 30599 في 1412/10/19هـ والمعممين بوزارة العدل برقم 12/ت/138 في 1212/12/2هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/ت/111 في 1412/9/10هـ.

معاليكم الاستفسار عن المنح الموجودة لدى كتاب العدل والواردة إليهم قبل صدور التعميم، وهل يتم استخراج صكوك لها أم تعاد للبلدية للتخصيص حسب التعميم وعما إذا كان التنظيم يشمل أوامر المنح الخاصة بذوي الدخل المحدود أم أنه يقتصر على الأوامر السامية فقط أفيد معاليكم أن خطابنا الموجه لكم برقم 631/ص ز في 1412/6/16هـ تضمن عدم إفراغ الأراضي الممنوحة اعتباراً من تاريخ الخطاب 1412/6/16هـ حتى وإن كانت إحالتها لكاتب العدل سابقة لخطابنا المشار إليه ما لم يكن التخصيص صادراً بقرار منا كما أود إحاطة معاليكم بأن التنظيم الخاص بتنفيذ المنح والوارد بتعميمنا المشار إليهما يسري على الأوامر السامية ومنح ذوي الدخل المحدود معاً، ويمكن لكتاب العدل إعادة ما ورد إليهم قبل التعميم المشار إليه ولم تفرغ بعد إلى الجهات الواردة منها ليتم اتخاذ ما يلزم بشأنها نظاماً شاكرين لمعاليكم تعاونكم وتفهمكم لهذا الأمر". نرغب الإحاطة واعتماد موجبه.)

495- توحيد إجراءات توثيق ما يصدر من أوامر ومنح سامية للأراضي والعقارات(1)

وبعد:(رغبة في توحيد إجراء توثيق ما يصدر من أوامر ومنح سامية كريمة للأراضي، والعقارات في المحاكم، وكتابات العدل، فعلى الجهة الموثقة للمنح من قاض وكاتب عدل كل حسب اختصاصه، الطلب من الجهة المعنية، البلدية، الزراعة، المالية، ما يلي:

1. بعث كروكي مصدق يمثل حدود وأطوال ومجموع المساحة الكلية للمنحة.
2. بعث تقرير من الجهة المعنية يؤكد خلو المنحة من الملكية أو أية شوائب أخرى وأن توثيقها يتمشى مع الأوامر والتعليمات.

وبعد استكمال ما يلزم يتم التوثيق في مواجهة وحضور مندوب الجهة المعنية وتوقيعه في الضبط على الإيجاب، وصحة هذه المعلومات مع مراعاة ما صدر لكم من هذه الوزارة برقم 120/12 في 1402/9/20هـ و رقم 34/12 في 1406/2/7 هـ وسيتحمل الموثق مسئولية تجاوز أي بند من هذه البنود).

496- تسجيل منح سمو الأمير سلطان بن عبدالعزيز(2)

وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع والطيران رقم 4452ن/م في 1410/8/7هـ الآتي نصه بعد المقدمة:

"نفيدكم بأنه يحصل أحياناً أن يصدر منا منح لبعض المواطنين لغرض بناء سكن لهم وإذا أحيلت إلى فضيلة كاتب العدلِ طلب حضور الموهوب لأجل المصادقة على قبول الهبة، ولكون الغرض من المنح مساعدة المواطن ومن أملاكنا الخاصة المملوكة لنا بموجب صكوك شرعية فإننا نأمل من معاليكم تعميد كاتب العدل بعدم المطالبة بحضور الممنوح؛ لأن وكيلنا الشرعي يقرر أمام كاتب العدل بأنها هبة لازمة لا رجعة فيها، وإن الموهوب استلمها وحازها الحوز اللازم وأسوة بالممنوحين من قبل الدولة حيث إنهم لا يطالبون بالحضور"

عليه وحيث ذكر سموه أن وكيله سوف يحضر لدى كاتب العدل ويقرر أن الموهوب له قد استلم العين الموهوبة وحازها فإنه لا داعي للمطالبة بحضور الموهوب له لدى كاتب العدل عند تسجيل الإقرار).

497- إرفاق صورة الأمر السامي للمنحة ضمن معاملة استخراج الصك(3)

وبعد: (إليكم فيما يلي نص تعميم معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/255 في 1406/10/10هـ الموجه للأمانات والمديريات والبلديات والمجمعات القروية والمعطوف على خطاب هذه الوزارة رقم 2020/12 في 1406/7/8هـ النص بعد المقدمة: "وردنا خطاب وزارة العدل رقم 2020/12 في 1406/7/8هـ المبني على خطاب كاتب عدل رنية رقم 171 في 1406/6/3هـ المتضمن أنه يرد إلى كتابة العدل معاملات من البلدية تتعلق بمنح بعض المواطنين المقيمين برنية وغيرها قطع أراضٍ سكنية بموجب أوامر سامية لإخراج صكوك عليها وإن البلدية لا ترفق صورة الأمر السامي ضمن المعاملة للتأكد منه هل هو أمر صريح أم لا؟ وعندما يطلب منها إرفاق صورة من ذلك تعتذر بأنه يجب الاكتفاء بما أشير إليه بالأوراق الخاصة بالمنح ولا داعي لإرفاق صورة من الأمر السامي وقد تضمن

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/169 في 1410/11/25هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 8/ت/155 في 1410/10/19هـ.

(3) تعميم معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/255 في 1406/10/10هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 12/ 207/ت في 1406/11/16هـ.

خطاب وزارة العدل المشار إليه أعلاه أن التعليمات المبلغة لكتاب العدل تقضي بإرفاق صورة من الأمر المستند عليه وتطلب التعميم بذلك على البلديات ولموافقتنا على ذلك

اعتمدوا إرفاق صورة من الأمر المستند عليه في المنح ضمن الأوراق التي تبعث إلى كاتب العدل بطلب الإفراغ ولكم تحياتنا". نرغب الإحاطة بذلك).

498- أراضي المنح تفرغ مباشرة إلى صكوك دون الحاجة لحجة استحكام(1)

وبعد: (إليكم فيما يلي نص خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة الموجه أصلاً لرئيس بلدية شرورة والمعطى لمعالي الوزير صورة منه برقم 7/129 في 1403/1/7هـ النص بعد المقدمة: "إشارة لخطابكم المرفق رقم 1362 في 1402/9/22هـ، المتضمن أن بعض الأشخاص الذين يحصلون على قطع أراضٍ سكنية عن طريق المنح يتقدمون للمحكمة الشرعية بطلب الحصول على حجج استحكام عليها بموجب الاستمارات المعطاة لهم من البلدية وقبل أن يتم إفراغها لهم وترغبون التوجيه بما يجب على البلدية أن تقوم به إزاء ذلك وحيث إن الأراضي التي تمنح عن طريق البلدية يتم إفراغها للمواطنين بصكوك شرعية لدى كاتب العدل فلا داعي لإخراج حجة استحكام عليها حيث إن الأراضي الحكومية مملوكة للبلديات لذا فعليكم الإفراغ لكل مواطن يتم منحه قطعة أرض من قبل البلدية وإفهامهم بعدم الحاجة لإخراج حجج استحكام وقد أعطينا وزارة العدل نسخة من خطابنا هذا بأمل التنبيه على المحاكم بعدم قبول مثل هذه الطلبات حيث إنها مجرد إشغال للمراجع العامة بدون فائدة ودمتم". وحسب توجيه معاليه نرغب الإحاطة واعتماد موجبه)

498- التنازل للممنوحين عن الأراضي وإفراغها دون معارضة في التصرف(2)

وبعد: (إلحاقاً لتعميمنا رقم 12/182 في 1401/11/2هـ بشأن الإفادة بأن موضوع الإفراغ لذوي الدخل المحدود من عدمه لا زال قيد الدراسة..الخ نفيدكم بأننا تلقينا صورة من تعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية برقم 5/337 في 1401/12/1هـ ونصه بعد المقدمة: "ونظراً لما ورد لهذه الوزارة من استفسارات عن الطريقة التي يتم بها التنازل عن الأراضي الممنوحة لذوي الدخل المحدود بعد صدور قرار مجلس الوزراء رقم 59 في 1401/4/19هـ وما تلقت البلديات من الصندوق العقاري من عدم قبول الشهادة من الممنوحين من ذوي الدخل المحدود ويتطلب حصولهم على صكوك بالملكية فقد تم دراسة الموضوع من قبل الجهات المختصة لدينا وأوصت بأن على البلديات التنازل للممنوحين عن الأراضي الممنوحة لهم وإفراغها لهم دون معارضة في التصرف فيها ولموافقتنا على ذلك اعتمدوا اتخاذ ما يلي:

أولا : بالنسبة للأشخاص الذين سبق أن منحوا أراضي من ذوي الدخل المحدود وسلمت لهم أراضيهم الممنوحة لهم فعلى البلدية إفراغها لهم وإصدار الصكوك اللازمة بذلك وعدم معارضتهم في التصرف فيها.

ثانيا: أما الأشخاص الذين لم ينفذ لهم أو من يتقدم بطلب منحهم فيراعى عند دراسة طلباتهم تعليمات ذوي الدخل المحدود المبلغة لكم بالتعميم رقم 5/289 في 1398/10/14هـ المعدل بالتعميم رقم 5/147 في 1401/5/22هـ ومن منح منهم قطعة أرض فعلى البلدية إفراغها لهم وفق تعميمنا هذا ثالثا : اعتماد التعليمات المدونة بالاستمارة المرفق لكم نسخة منها واعتبارها واجبة التطبيق بحق المتقدمين للبلديات بطلب أراضٍ من ذوي الدخل المحدود واعتبار ما دون فيها قاعدة عامة ملغية لما قبلها وملزمة للمواطنين والبلديات استكمال ما دون بها على أن تقوم البلديات بعمل الاستمارات اللازمة على ضوئها". للإطلاع واعتماد موجبه وإبلاغه لمن يلزم).

499- حالات نقل المنح أو تعديل الأخطاء المطبعية الواردة في أسماء الممنوحين(3)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة رقم 5/236 في 1401/8/19هـ ونصه بعد المقدمة: "تلقت هذه الوزارة خطابات من معالي رئيس ديوان مجلس الوزراء

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 12/15/ت في 1403/2/6هـ.

(2) تعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية برقم 5/337 في 1401/12/1هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/201/ت في 1401/12/1هـ.

(3) الأمر السامي رقم 4/س 16922 وتاريخ 1401/7/20هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 12/181/ت في 1401/10/24هـ. ومعمم بوزارة البلديات برقم 5/236 في 1401/8/19هـ.

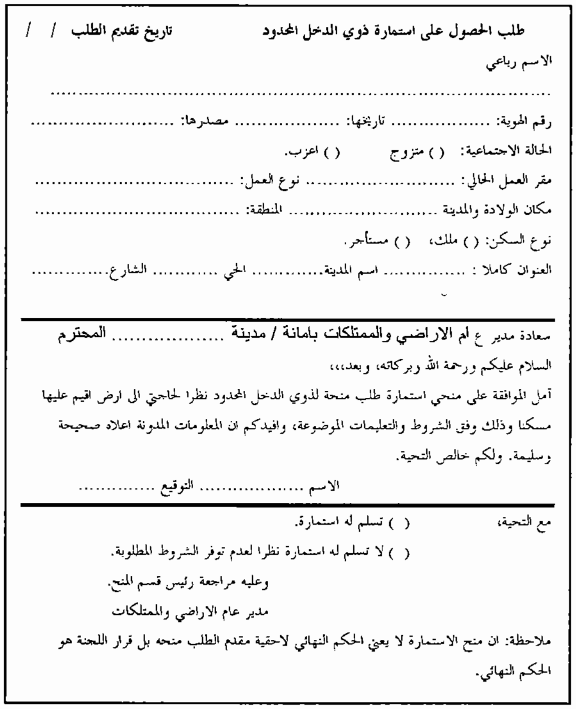
تتضمن الموافقة على تعديل أسماء بعض الممنوحين ونقل بعض المنح من مدينة إلى أخرى وبما أن أوامر المنح تصدر من المقام السامي فقد تم عرض ذلك على المقام السامي بطلب التوجيه فتلقينا الأمر السامي رقم 4/س 16922 وتاريخ 1401/7/20هـ القاضي باعتماد ما يرد لهذه الوزارة من معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء بشأن نقل المنح أو تعديل الأخطاء المطبعية الواردة في أسماء الممنوحين لذا اعتمدوا إنفاذ مقتضى الأمر الكريم والتمشي بموجبه". للإطلاع واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه من يلزم).

500- تطبيق منح الأراضي السكنية على الأراضي المخططة فقط(1)

مضمونه: يتم تطبيق جميع أوامر منح الأراضي السكنية في الأراضي المخططة والمعدة للسكن والخالية من الادعاءات وعلى الجهات المعنية عدم تطبيق أي أمر منح على ارض غير مخططة ومعدة للسكن او عليها ادعاء.

501- منع الإمارات من إقطاع الأراضي(2)

"صاحب السمو الملكي أمير الرياض صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة حضرة المكرم الأخ سعود بن جلوي حضرة المكرم الأخ أمير حائل حضرة المكرم الأخ أمير الحدود الشمالية حضرة المكرم الأخ أمير القصيم إلى وزارة الداخلية. لقد لاحظنا أن بعض الإمارات تقطع أراضٍ لكثير من الناس.وهذا شيء ممنوع منعا باتا لأن المنح والعطاء من حق ولي الأمر. ولا يمكن قبول أي إقطاع إلا ما كان من جلالة الملك أو الحكومة وكل أمر صادر من غيرهم مرفوض ولا يعتد به فيقتضي الإحاطة بذلك واعتماد موجبه من قبلكم ثم إبلاغ الأمراء المرتبطين بكم أيضا لتنفيذ مقتضاه وقد أبلغت الجهات الأخرى من قبلنا بما ذكر لاعتماده".



طلب الحصول على استمارة ذوي الدخل المحدود تاريخ تقديم الطلب / /

الاسم رباعي

....

رقم الهوية: .... تاريخها: .... مصدرها: ....

الحالة الاجتماعية: ( ) متزوج ( ) اعزب.

مقر العمل الحالي: .... نوع العمل: ....

مكان الولادة والمدينة .... المنطقة: ....

نوع السكن: ( ) ملك، ( ) مستأجر.

العنوان كاملا : .... اسم المدينة............. الحي .... الشارع............

سعادة مدير ع ام الاراضي والممتلكات بامانة / مدينة .... المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،،

آمل الموافقة على منحي استمارة طلب منحة لذوي الدخل المحدود نظرا لحاجتي الى ارض اقيم عليها مسكنا وذلك وفق الشروط والتعليمات الموضوعة، وافيدكم ان المعلومات المدونة اعلاه صحيحة وسليمة. ولكم خالص التحية.

الاسم .... التوقيع ....

مع التحية، ( ) تسلم له استمارة.

( ) لا تسلم له استمارة نظرا لعدم توفر الشروط المطلوبة.

وعليه مراجعة رئيس قسم المنح.

مدير عام الاراضي والممتلكات

ملاحظة: ان منح الاستمارة لا يعني الحكم النهائي لاحقية مقدم الطلب منحه بل قرار اللجنة هو الحكم النهائي.

502- شرط الإحياء شرط للتملك(3)

مضمونه: الإقطاعات السكنية القديمة المقترنة بشرط الأحياء ولم يتم احياؤها لا عبرة بها وتبقى الأرض في حوزة البلدية تتصرف فيها وفق الأوامر والتعليمات.

503- الإقطاع بدون شرط الإحياء يفيد التملك(4)

مضمونه: الاقطاعات السكنية القديمة غير المقترنة بشرط الإحياء تفيد التملك.

---

(1) الامر السامي رقم 8/1950 في 1405/12/21هـ.

(2) الأمر السامي رقم 24726 في 1379/12/6 هـ. والامر السامي رقم 14375 في 1380/6/23هـ والامر السامي رقم 640 في 1389/1/11هـ.

(3) الامر السامي رقم 10607 في 1401/5/8هـ. المعمم بوزارة البلديات برقم 5/341 في 1401/12/1هـ.

(4) قرار مجلس الوزراء رقم 1250في1396/3/16هـ.

504- الإقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التمليك(1)

مضمونه: الإقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التمليك وإنما يقصد بها السماح لهم بالسكن والاستيطان وان الأراضي التي لم يسبق أحياؤها تبقى ضمن الأراضي الحكومية.

505- عدم الاعتداد مطلقا بأي صور اقطاعات قديمة(2)

مضمونه: عدم الاعتداد مطلقا بأي صور اقطاعات قديمة وفي حالة تقدم احد بأصل الإقطاع لأي جهة كانت فيجب الرفع عنه للمقام السامي للتحقق من صحته أولا قبل اتخاذ أي أجراء بشأنه ما لم يكن أصل الإقطاع لدى الدوائر الحكومية ويكون قد وصل إليها عن طريق مرجعها.

506- سجل الأراضي الممنوحة(3)

مضمونه: إنشاء سجل خاص بالأراضي الممنوحة يسجل فيه اسم صاحب الأرض وجهتها ورقمها ومساحتها وحدودها ورقم مخططها وكل ما يتصل بتوضيح الحقائق للرجوع إليه عند الحاجة وسيتم مراقبة انفاذ ذلك ومؤاخذة المقصر في ذلك بكل شدة.

507- ما يتبع حيال منح رؤساء البلديات(4)

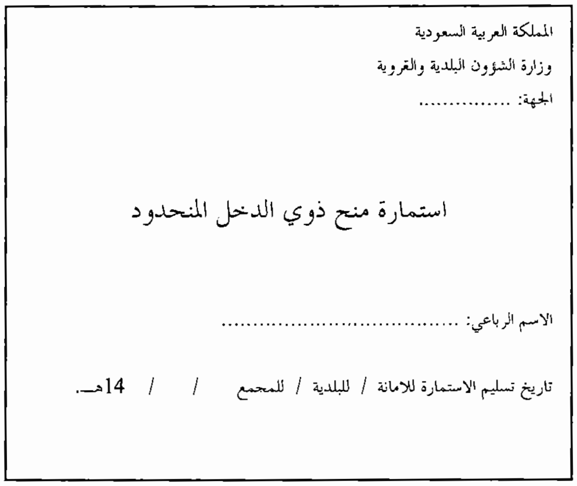
يتم تنفيذ منح رؤساء البلديات على أراض في البلدان التي يشغلون وظائفهم فيها وفقا لتعليمات انفاذ المنح السابق ذكرها مع ملاحظة ما يأتي:

أ- عدم تطبيقها داخل العمران أو على الأراضي التي تباع بالمزاد العلني أو المجاورة للميادين العامة والشوارع الرئيسية.

ب- تقوم لجنة المنح والبيع بإصدار قرار بتطبيقها بعد التأكد من أولويتها بالتنفيذ موضحا به رقم المخطط والقطعة والمساحة مع التأشير عليها.

ت- بعد اكتمال ذلك ترفع الأوراق لهذه الوزارة مصحوبة بقرار اللجنة وصورة المخطط.

ث- صدور الموافقة من الوزير (وزير البلديات) على إحالة الأوراق لكاتب العدل.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
الجهة: ....

استمارة منح ذوي الدخل المنحدود

الاسم الرباعي: ....

تاريخ تسليم الاستمارة للامانة / للبلدية / للمجمع / / 14هـ.

---

(1) الامر السامي رقم 6011 في 1386/3/13هـ والامر السامي رقم 11571 في 1401/5/16هـ، المؤكدين بالأمر السامي رقم 256 في 1402/1/6هـ المبلغ بوزارة البلديات بالتعميم رقم 5/56/ض في 1402/2/19هـ.

(2) الأمر السامي رقم 8/1731 في 1404/8/6هـ المعمم بوزارة البلديات برقم 5/284 في 1404/10/9هـ والأمر السامي رقم 8/803 في 1405/5/10هـ المعمم برقم 174/و/س في 1405/6/7هـ.

(3) تعميم وزارة البلديات رقم 5/324/ت في 1398/1/22هـ والتعميم رقم 5/67/ض في 1399/3/27هـ.

(4) تعميم وزارة البلديات رقم 5/159 في 1398/5/17هـ ورقم 5/281 في 1398/9/18هـ ورقم 328/و/ز في 1405/2/21هـ.

508- آلية توزيع أراضي المنح(1)

أ- يتم توزيع الأراضي السكنية للمستحقين من ذوي الدخل المحدود عن طريق القرعة حسب أقدمية طلباتهم فان كان عددهم أكثر من عدد أراضي المخطط فيحدد المستحقون حسب أقدمية طلباتهم ويعلن عن أسمائهم في إحدى الصحف المحلية وعلى أبواب البلدية أو المجمع وفي أماكن بارزة في المدينة وذلك قبل البدء بتوزيع الأراضي بشهر على الأقل وتحدد لهم أيام معلومة للمراجعة.

ب- إذا كان عدد المستحقين للمنح مساويا لعدد الأراضي أو اقل فيعلن عنهم جميعا حسب ما ذكر وان تساوى عدد المستحقين للمنح في الأقدمية الزمنية لورود أسمائهم في بيان واحد فيطبق مبدأ القرعة عليهم وعلى المسبوق الانتظار حتى تتوفر قطع أراضي أخرى لدى البلدية أو المجمع يتم توزيعها عليهم في الوقت المناسب وفق ما أشير إليه.

ت- تقوم البلدية أو المجمع بإعداد جميع أرقام أراضي المخطط المخصصة لذوي الدخل المحدود ووضعها داخل مظاريف مغلقة ومختومة وفي أوعية خاصة تحت إشراف لجنة الأراضي ومن ثم تباشر اللجنة السحب بحضور المستحقين للمنح وتطلع كل مستحق على رقم القطعة التي حصل عليها ويؤخذ توقيعه بشأنها وعند تغيب احد أصحاب المنح تستمر اللجنة بالسحب وتقوم بتدوين أرقام القطعة أمام اسم كل مستحق في بيان شامل على انه ليس لأحد من أصحاب المنح المتغيبين مطالبة اللجنة بإعادة السحب.

معلومات عن المتقدم بطلب المنح

الاسم الرباعي: ....
رقم الحفيظة او البطاقة: .... تاريخها: .... مصدرها: ....
مكان الميلاد وتاريخه: .... الحالة الاجتماعية: ....
عدد افراد الاسرة: .... المهنة: ....
العنوان: ....
البلد المطلوب المنح فيه: ....

روجعت المعلومات الموضحة اعلاه وتبين صحتها
الموظف المختص:
الاسم: .... الاسم: ....
التوقيع: .... التوقيع: ....

شهادة جهة العمل:
المذكور اسمه وبياناته احد منسوبي .... ويعمل على
وظيفة .... بالمرتبة .... وعنوانه ....

مدير شئون الموظفين المدير المسئول
الاسم: .... الاسم: ....
التوقيع: .... التوقيع: ....

تقوم اللجنة بتفريغ رقم القطعة التي حصل عليها المستحق في الاستمارة الخاصة به ويعطى الشخص الممنوح تذكرة مراجعة مصدقة موضحا عليها اسمه ورقم القطعة المخصصة له ومساحتها واسم المخطط ورقمه ومن ثم تتخذ البلدية الإجراءات اللازمة نحو تسليم الأراضي لأصحابها حسب التعليمات وهكذا إلى أن تنتهي جميع الطلبات.

509- عدم قبول التوكيل لبيع اراض المنح قبل تخصيصها(2)

انه بناء على ما لوحظ من تقدم بعض اصحاب المنح الى كتابات العدل للتوكيل على متابعة منحهم واخراج صكوك لها وبيعها.. ونظرا لما في التوكيل على البيع قبل القبض والتخصيص من الجهالة وما يترتب على ذلك من اشكال بين الوكيل والموكل، وبناء على الفتوى الصادرة من اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والافتاء من عدم جواز بيع الارض الممنوحة حتى يستلمها صاحبها من الجهة المختصة ويعرف موقعها وحدودها ومساحتها وما حصل من بيع لها قبل ذلك فهو بيع باطل. لذا نرغب اليكم الاطلاع واعتماد توثيق اقرار بالتوكيل ببيع المنح الا بعد تخصيصها واستلام الممنوح لمنحته من جهة الاختصاص وعدم وجود ما يمنع من تصرفه بها التصرف الكامل.

510- حالة زوائد التنظيم(3)

مضمونه: نشير الى خطابكم رقم 7424 في 1423/2/4هـ ، ونبعث لكم نسخة خطاب وزارة العدل رقم 22/56827/12 في 1422/10/17هـ ومشفوعاته بشأن تشكي المواطن .... من عدم اعطائه صكا على منحته في مخطط شوران بالمدينة المنورة مع انه سدد قيمة الامتار الزائدة عليها، والتماسه النظر في موضوعه. وما تضمنته الاوراق من ان المذكور خصصت له وفق التعليمات سابقا القطعة رقم 467 من مخطط شوران المعتمد برقم 634/ت/1413/أ ومساحتها الف ومئتان وخمسون مترا مربعا

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 5/141 في 1406/6/6هـ والتعميم رقم 5/14 في 1407/1/12هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/1970هـ. في 1423/3/16هـ.

(3) الامر السامي رقم 255/م في 1424/2/19هـ. الموجه اصلا لوزير البلديات. والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/2206 في 1424/3/13هـ.

تقريبا وقام بتسديد قيمة الامتار الزائدة عن المساحة المقرر منحها له وهي ستمائة وخمسة وعشرون مترا مربعا واحيلت اوراقه الى كتابة العدل للافراغ الا انها اعيدت بملاحظة ان المساحة زائدة عما جاء في قرار مجلس الوزراء رقم 168 في 1421/7/12هـ وحالة المذكور مشابهة للكثير من الحالات التي منح اصحابها قطع اراض سكنية وفق التعليمات وتفوق المساحة الزائدة بتلك القطع النسبة الواردة بذلك القرار وتم ايقاف اجراءات الافراغ لهم من قبل عدد من كتابات العدل بحجة مخالفة ذلك لما تضمنه القرار. وبناء على ما اوضحتموه من ان قرار مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1هـ وما الحق به من قرارات نصت على تحديد مساحة قطع الأراضي التي توزع من قبل البلديات بستمائة وخمسة وعشرين مترا مربعا ولم تتضمن تحديد لنسبة الزيادة في المنحة التي تستوفي قيمتها من الممنوح كما ان قطع الأراضي السكنية في مخططات المنح التي اعتمدت في كثير من مدن المملكة قبل صدور قرار مجلس الوزراء رقم 168 تحتوى على قطع أراض مساحتها تفوق النسبة الواردة بذلك القرار وسبق منح الكثير من هذه القطع وافرغت لأصحابها بعد استيفاء قيمة زيادة الأمتار بقيمتها الفعلية واصبح من المتعذر حاليا تعديل مساحات القطع التي لم تمنح او التي منحت لعدد من الأشخاص ولم تفرغ لهم لأسباب تخطيطية وقد تم التصرف باغلبية قطع تلك المخططات كما ان في استيفاء قيمة الامتار الزائدة تعزيزا لايرادات البلديات واستقرارا للواقع، نخبركم بانه لا مانع من اجازة منح القطع السكنية الواقعة بالمخططات التي اعتمدت قبل صدور قرار مجلس الوزراء رقم 168 في 1421/7/12هـ واستيفاء قيمة المساحة الزائدة بتلك القطع والتي تفوق النسبة الواردة ضمن ذلك القرار حسب قيمتها الفعلية اما المخططات الجاري اعتمادها حاليا فيراعى ان تكون مساحات القطع بها حسب ما نص عليه هذا القرار .

الشروط والايضاحات المتعلقة بمنح ذوي الدخل المحدود

اولا: الشروط الواجب توفرها في ذوي الدخل المحدود وفقا لقرارات مجلس الوزراء رقم 437 في 1398/6/1 ورقم 59 في 1401/4/19هـ ورقم 153 في 1407/7/9هـ المبلغة بالتعميم رقم 9751/ض في 1407/8/29هـ:

1- ان لا يكون طالب المنحة قد حصل سابقا على قطعة ارض منحة من قبل الدولة في البلدة التي يطلب منحة قطعة ارض فيها.

2- غير مالك لمنزل او ارض يمكن ان يقيم عليها منزلا في البلدة التي يطلب منحه ارضا فيها.

3- ان يكون مقيما اقامة دائمة في البلد التي يطلب منحة ارضا فيها او ان يثبت انه اصلا من اهلها ولم يسبق له ان منح ارضا من الدولة.

4- ان لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية في البلد التي يطلب منحه ارضا فيها.

5- ان يكون قد اكمل الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب. ويستثنى من ذلك من توفى ابوه قبل اكمال هذه السن او ان يكون طالب المنح امرأة ارملة او مطلقه. او امرأة جاوزت خمسة وعشرين عاما من العمر ولم تتزوج.

6- تحدد الاولوية للاكثر حاجة على ضوء دراسة حالة مقدمي الطلبات من جميع النواحي.

7- اذا تبين ان منح الارض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة تقدم بها طالب المنحة فستعاد الارض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالاضافة الى اية عقوبة تنص عليها الانظمة الاخرى.

8- يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها طالب البناء وتكون مطابقة لشروط البناء بالمنطقة وفي حالة عدم قدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات بدون مقابل.

ثانيا: الايضاحات

1- عندما يكون طالب المنح يتيما او امرأة ارملة او مطلقة او جاوزت خمسة وعشرين عاما من العمر ولم تتزوج فان اثبات ذلك يكون بموجب صك شرعي.

2- يراعى عند كثرة الطلبات اعطاء الاولوية لذوي المسئولية العائلية ممن يثبت فقره او كثرة افراد اسرته وفقا لحفيظة نفوسة.

3- صاحب المسئولية العائلية هو كبير الاسرة سواء كان من الاخوة او الاخوات الصغار والامهات او كان من الابناء فليس شرطا ان يكون متزوجا.

511- حالة الاعفاء من اسبقية المنح السامية خاصة بمن صدرت لهم(1)

الحاقا للتعميم رقم 13/ت/2479 في 1425/6/29هـ المشار فيه الى قرار مجلس الوزراء رقم 76 في 1425/6/5هـ المتضمن تعديل شروط منح الاراضي التي توزعها الامانات والبلديات ..الخ. عليه فقد تلقينا نسخة من برقية صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 4/ب/50986 في 1425/10/17هـ المتضمنة ان الأمر السامي رقم 2455/4/م بتاريخ 1415/12/25هـ وضع قاعدة عامة وهي تنفيذ المنح لمن تصدر اوامر بمنحهم اذا كان لم يسبق منحهم سوى مرة واحدة فقط، وذلك استثناءا من الأوامر التي تقضي بعدم تكرار المنح، اما ما يصدر من أوامر سامية بعده بالاعفاء من اسبقية المنح فهي خاصة بمن صدرت بحقهم تلك الأوامر. لذا نرغب إليكم الاطلاع ومراعاة موجبة).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 13/ت/2547 في 1425/11/24هـ.

اقرار

لدي انا قاضي محكمة .... كاتب عدل ....

في يوم .... الموافق .... حضر المواطن ....

وهو في حالته المعتبرة شرعا واقر بالاتي:

1- لم يسبق ان منح ارضا من الدولة في مدينة ....

2- لا يملك منزلا او ارضا يمكن ان يقيم عليها منزلا في ....

3- لم يسبق ان اقترض من صندوق التنمية العقارية في ....

4- ان جميع البيانات التي تقدم بها ودونت في هذه الاستمارة صحيحة واذا ثبت خلاف ذلك فستعاد الارض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالاضافة الى أي عقوبة تنص عليها الانظمة الاخرى.

المقر بما فيه الاسم ....

التوقيع ....

رقم الحفيظة .... تاريخها .... مصدرها ....

شاهدا الحال:

شاهد	شاهد
الاسم	الاسم ....
رقم الحفيظة وتاريخها	رقم الحفيظة وتاريخها ....
مصدرها .... التوقيع	مصدرها .... التوقيع

قاضي محكمة .... كاتب عدل ....

الاسم والتوقيع الختم الرسمي

قــــرار لجـــــنة المـــــنح

الرقم ....

التاريخ ....

بناءا على التعليمات الخاصة بمنح ذوي الدخل المحدود وبعد الاطلاع على بيانات المدونة في هذه الاستمارة والتأكد من صحتها قررت اللجنة الآتي:

اولا:

- منح المواطن .... قطعة الارض التي حصل عليها بعد اجراء القرعة ذات الرقم .... من المخطط رقم .... وهي من الدرجة .... ومساحتها .... وقد سجلت بسجل اللجنة برقم .... وتاريخ ....
- عدم استحقاق المواطن .... للمنح للاسباب التالية:
  1- ....
  2- ....
  3- ....

ثانيا: علي المختصين بقسم الاراضي استكمال الاجراءات اللازمة.

اللجـــــــــــــــــــــنة

مندوب المحكمة مندوب الامارة مندوب البلدية

يعتمد رئيس البلدية الختم الرسمي للبلدية

خاص بالبلدية

سجلت الأرض المشار إليها بسجل الأراضي برقم .... وتاريخ ....

الموظف المختص   رئيس قسم الأراضي

مع التحية لرئيس قسم الأراضي

لقد تم تطبيق الأرض المشار إليها على المخطط فكانت حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالا: .... بطول: ....

جنوبا: .... بطول: ....

شرقا: .... بطول: ....

غربا: .... بطول: ....

ومساحتها (   ) م2.   المساح: الاسم ....

التوقيع:

في حالة وجود أمتار زائدة في الأرض الممنوحة:

مع التحية لمدير الشؤون المالية.

نظرا لوجود أمتار زائدة قدرها (م2) في الأرض المشار إليها وحيث أن سعر المتر المربع (   ) ريالا. لذا آمل استحصال قيمة الزيادة وقدرها (   ) ريالا.   رئيس قسم الأراضي

الاسم والتوقيع

تعاد حيث تم استحصال القيمة المطلوبة بالإيصال رقم .... بتاريخ   /   /   هـ

الموظف المختص: مدير الشؤون المالية

الاسم والتوقيع   الاسم والتوقيع

لقد استلمت من قبل مساح البلدية القطعة المشار إليها على الطبيعة وفق الحدود والأطوال المذكورة أعلاه خالية من الشوائب.   المستلم: الاسم والتوقيع

تصديق الجهات المعنية

شهادة الامارة لاهالي البلد الاصليين: (تستكمل في حالة كون طالب المنح من اهالي البلدة الاصليين ولا يقيم فيها)

المذكور اسمه وبياناته من اهالي .... الاصليين

الختم   اسم الامير: ....

توقيعه: ....

شهادة العمدة للمقيمين بصفة دائمة في البلدة التي يطلب منحه فيها:

المذكور اسمه وبياناته يقيم اقامة دائمة في .... ويسكن في ....

الختم   اسم الامير: ....

توقيعه: ....

شهادة الامارة في حالة عدم وجود عمدة:

المذكور اسمه وبياناته يقيم اقامة دائمة في : .... ويسكن في ....

الختم   اسم الامير: ....

توقيعه: ....

المبادئ المؤقتة لإحياء الأراضي البور[1]

ان مجلس الوزراء، بعد إطلاعه على المعاملة المشتملة على المبادئ المؤقتة لإحياء الأراضي الحكومية البور التي أعدتها وزارة الزراعة وحيث ان هذه المبادئ أولية يمكن بموجبها تسهيل عملية توزيع الأرضي الحكومية البور للراغبين بإستغلالها بالإنتاج الزراعي والحيواني. وحيث ان وزارة الزراعة ستقوم بجميع الدراسات الفنية لإنشاء مصلحة عامة لإحياء الأراضي الحكومية البور مستكملة جميع النظم الحديثة، وبعد إطلاعه على قرار اللجنة التحضيرية رقم 171 وتاريخ 380/11/19 يقرر ما يأتي:

1. الموافقة على المبادئ المؤقتة لإحياء الأراضي البور بالصيغة الآتية:

المادة الأولى:

يمنح وزير الزراعة جميع السلطات الكفيلة لتنظيم عملية توزيع الأراضي الحكومية على الراغبين في استثمارها بالإنتاج الزراعي والحيواني بعد توفر الشروط الواردة فيما بعد.

المادة الثانية:

توزع الأراضي للاستثمار فقط أما التمليك فيؤجل النظر فيه إلى أن يصدر نظام تمليك الأراضي الزراعية الحكومية.

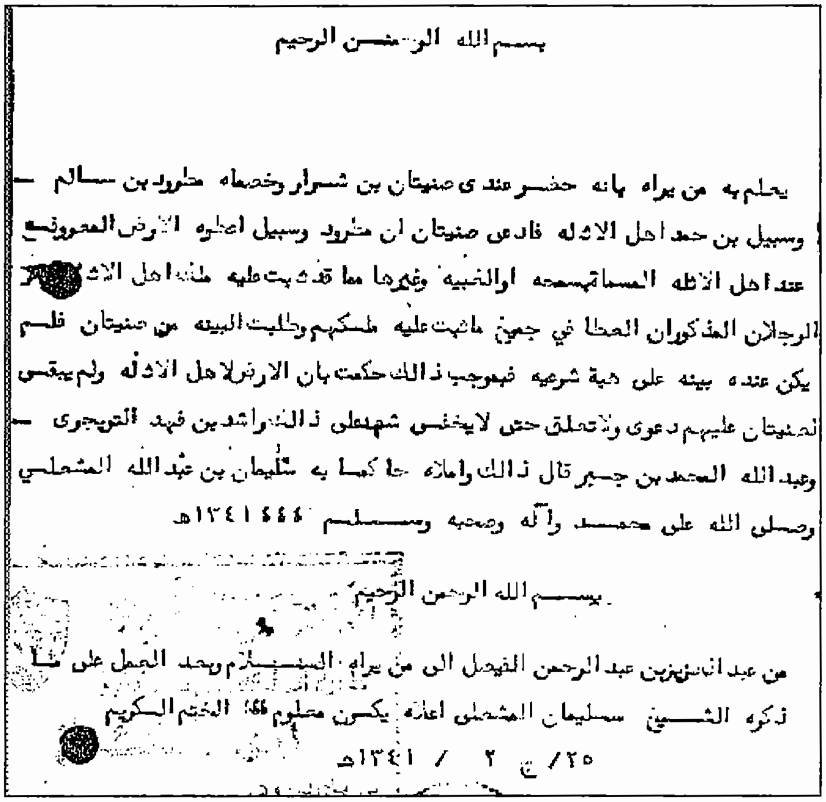
المادة الثالثة:

يفضل في التوزيع على الراغبين حسب ما يلي:

أ) القادرين على استثمار الأراضي على غيرهم.

ب) لأهالي المنطقة ثم للمناطق المجاورة.

ج) لمن لا يملك أرضاً على من عنده أرض.



بسم الله الرحمن الرحيم

يعلم به من يراه بانه حضر عندي صنيتان بن شرار وخصماه مطرود بن سالم
وسبيل بن حمد اهل الاثله فادعى صنيتان ان مطرود وسبيل اعطوه الارض المعروفه
عند اهل الاثله المسماه [illegible] او النخيه وغيرها مما قد ذكرت عليه فلما اهل الاث[illegible]
الرجلان المذكوران العطا في جميع ما ثبت عليه فسألتهم وطلبت البينه من صنيتان فلم
يكن عنده بينه على هبة شرعيه فبموجب ذالك حكمت بان الارض لاهل الاثله ولم يبقى
لصنيتان عليهم دعوى ولا تعلق حتى لا يخفى شهد على ذالك راشد بن فهد التويجري
وعبد الله المحمد بن جبر قال ذالك واملاه حاكما به سليمان بن عبد الله المشعلي
وصلى الله على محمد وآله وصحبه وسلم ١٣٤١٤٤٤هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

من عبد العزيز بن عبد الرحمن الفيصل الى من يراه السلام ويعد العمل على ما
ذكره الشيخ سليمان المشعلي اعلاه يكون معلوم الختم الكريم
٢٥/ ج ٢ / ١٣٤١هـ

المادة الرابعة:

أ) تحدد المساحات التي ستوزع في كل منطقة بإمكانيات المياه بصورة عامة.

ب) يعطى طالب استثمار الأراضي الحكومية البور مساحة تتراوح من 10 - 50 دونم 10000 - 50000 م^2 تبعاً لإمكانيات الطالب واتساع الأراضي في المنطقة.

ج) تمنح الشركات الزراعية المساهمة حق استثمار الأراضي الحكومية بمساحة أقصاها 40000 دونم أما رفع الحد لأكثر من ذلك فبقرار من مجلس الوزراء.

---

[1] مرسوم ملكي رقم م/ 113 في 1380/11/26هـ قرار مجلس الوزراء رقم 688 تاريخ 80/11/25 . نشر بجريدة ام القرى عدد 1872 في 1380/12/25هـ.

المادة الخامسة:

تشكل هيئة التوزيع في كل منطقة على النحو التالي:

أ) أمير المنطقة.

ب) ممثل عن وزارة الزراعة في المنطقة.

ج) عضوين من أهل الخبرة بالمنطقة.

المادة السادسة:

يعطى للمنتفع بالأراضي وثيقة استثمار حكومية موقعاً عليها من قبل وزير الزراعة وموضحاً فيها موقع الأرض وحدودها ومساحتها إلى غير ذلك من الإيضاحات التي قد تلزم.

المادة السابعة:

على طالب الاستثمار استغلال الأرض التي يعطى حق استغلالها فور تسلمها، وإذا بقيت سنتين دون أن يباشر في تهيئتها للإنتاج واستغلالها، تسترجع منه.

المادة الثامنة:

أ - تعطى وزارة الزراعة الحق في الإشراف على الأراضي التي تم توزيعها بواسطة موظفيها في المناطق ليتسنى لها مراقبة المنتفعين وقيامهم بالالتزامات المطلوبة من حيث استغلال تلك الأراضي بالإنتاج الزراعي والحيواني فقط.

ب - تعطى وزارة الزراعة الحق في استرجاع الأراضي من المنتفعين إذا لم يقوموا باستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني وإعطائها لغيرهم حسبما جاء في المادة السابعة.

المادة التاسعة:

لورثة المنتفع حق استثمار الأرض الحكومية واستغلالها بالإنتاج الزراعي والحيواني فقط خلال مدة الاستثمار.

المادة العاشرة:

ليس للمنتفعين أو لورثتهم بالأراضي الحكومية التصرف بها بالرهن أو البيع أو الإيجار أو الهبة خلال مدة الاستثمار.

المادة الحادية عشرة:

الأراضي التي عليها منازعات فردية أو قبائلية لا يُعطى حق استثمارها إلا بعد أن تبت فيها المحاكم الشرعية وتثبت ملكيتها للحكومة.

2. يلغي هذا القرار ما سبقه من قرارات في هذا الموضوع.
3. وقد نظم مشروع مرسوم ملكي بهذا الصدد صورته مرافقة لهذا.

نظام توزيع الأراضي البور(1)

بعون الله تعالى نحن فيصل بن عبدالعزيز ال سعود ملك المملكة العربية السعودية. بعد الاطلاع على المادة التاسعة من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم 38 في 22 شوال 1377هـ. وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 1005 في 1388/7/3هـ. نرسم بما هو آت: اولا: الموافقة على نظام توزيع الأراضي البور بالصيغة المرافقة لهذا. ثانيا: على نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الزراعة تنفيذ مرسومنا هذا.

قرار مجلس الوزراء رقم 1005 في 1388/7/3هـ. ان مجلس الوزراء : بعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان الرئاسة برقم 10232 في 1388/5/13هـ المشتملة على ملاحظة جلالة الملك المعظم على قرار المجلس رقم 233 في 1388/3/2هـ، الصادر بشأن مشروع نظام توزيع الأراضي البور. وبعد احاطته لما ابداه جلالة المعظم في الموضوع. وبعد اطلاعه على مذكرة اللجنة الوزارية المشكلة للنظر في الموضوع. يقرر ما يلي: 1- الموافقة على مشروع نظام توزيع الأراضي البور بالصيغة المرافقة لهذا ومذكرته التفسيرية. 2- وقد نظم مشروع مرسوم ملكي لذلك صورته مرافقة لهذا. ولما ذكر حرر. النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء.

المادة الأولى:

يقصد بالأراضي البور في أحكام هذا النظام كل أرض تتوفر فيها الشروط التالية:

1. أن تكون منفكة عن حقوق الملكية أو الاختصاص.
2. أن تثبت الجدوى الاقتصادية من استغلالها للإنتاج الزراعي والحيواني.
3. أن تكون خارجة عن حدود العمران وما يتعلق بمصالحه في المدن والقرى.

ويتحدد ذلك بالاتفاق بين وزارة الداخلية ووزارة الزراعة.

المادة الثانية:

توزع وزارة الزراعة الأراضي البور على المؤهلين لاستغلالها طبق القواعد المقررة في هذا النظام على أن لا تقل المساحة الموزعة عن 5 هكتارات في كل حالة ولا تتجاوز 10 هكتارات في حالة التوزيع على الأفراد أو 400 هكتار في حالة التوزيع على الشركات على أنه يجوز بقرار من مجلس الوزراء التجاوز عن الحدود المذكورة.

512- إيضاح(2) حول المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور: حالة الأرض مساحتها اقل من 5 هكتارات

" ان المشكلة التي تواجه وزارة الزراعة والمياه هي اتفاق وجود أراضي بور قابلة للاستثمار تقل مساحتها عن خمسة هكتارات للفرد وتكون أما بجواز ملكيات قائمة مستثمرة أو يوجد من يرغب في استثمار تلك المساحة التي تقل عن خمسة هكتارات للفرد. وقد يتفق أيضا ان يكون هنالك أشخاص يودون استثمار تلك الأراضي التي تقل مساحتها عن خمسة هكتارات ممن يستحقون التوزيع عليهم بموجب نظام توزيع الأراضي البور.

"عندما تكون الأرض المعدة للتوزيع تقل مساحتها عن خمسة هكتارات للفرد أو عندما تدعو المصلحة العامة توزيع الأراضي المعدة للتوزيع على عدد اكبر من المستثمرين دون التقيد بالحد الأدنى المنصوص عليه في المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور، أو عندما تقتضي المصلحة منح الأرض التي تقل مساحتها عن خمسة هكتارات لصاحب ملكية ارض مجاورة ومستثمرة. فان لوزير الزراعة أن يجيز التوزيع في اقل من الحد التدني المنصوص عليه في المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور، على ألا تكون هناك معارضة أو ضرر لأحد وان لا تستخدم لغير أغراض الزراعة".

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/26 في 1388/7/6هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 1005 في 1388/7/3هـ. نشر بجريدة ام القرى العدد 2250 بتاريخ 1388/9/16هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 1083 في 11، 1390/11/12هـ. وجاء في حيثيات القرار انه

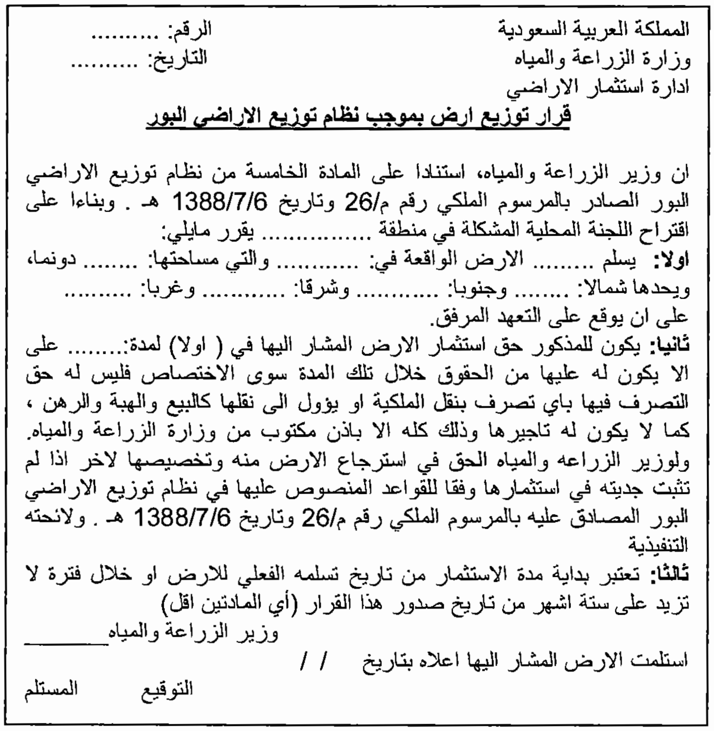
513- تحديد الحد الأعلى من المساحة(1)

"الموافقة على طلب وزارة الزراعة التجاوز عن الحد الأعلى من المساحة المنصوص عليها في المادة الثانية من نظام الأراضي البور في الأراضي التي لم يتم توزيعها بعد في بعض مناطق المملكة حينما ترى الوزارة أن هناك ضرورة تدعو لذلك بحيث يصبح الحد الأعلى للمساحة القابلة للتوزيع على الأفراد 20 عشرين هكتارا بدلا من العشرة هكتارات المنصوص عليها في النظام وان يكون ذلك في الحالات الموضحة الآتية:

1- في المناطق التي توجد بها مساحات واسعة من الأراضي البور الصالحة للزراعة وتتوفر بها المياه الصالحة للزراعة بصورة اقتصادية.

2- في المناطق التي ترتفع بها تكاليف الآبار الارتوازية أو في المناطق التي توجد بها آبار فوارة ذات ضخ مرتفع وتحتاج إلى مساحات كبيرة.

3- في الأراضي التي تكون فيها التكاليف الأولية لاستصلاح الأراضي مرتفعة ويستلزم لها ان تكون المساحة المراد استثمارها تتناسب مع هذه التكاليف المرتفعة."



المملكة العربية السعودية — الرقم: ....
وزارة الزراعة والمياه — التاريخ: ....
ادارة استثمار الاراضي

قرار توزيع ارض بموجب نظام توزيع الاراضي البور

ان وزير الزراعة والمياه، استنادا على المادة الخامسة من نظام توزيع الاراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 1388/7/6 هـ . وبناءا على اقتراح اللجنة المحلية المشكلة في منطقة .... يقرر مايلي:

اولا: يسلم .... الارض الواقعة في: .... والتي مساحتها: .... دونما، ويحدها شمالا: .... وجنوبا: .... وشرقا: .... وغربا: .... على ان يوقع على التعهد المرفق.

ثانيا: يكون للمذكور حق استثمار الارض المشار اليها في (اولا) لمدة:........ على الا يكون له عليها من الحقوق خلال تلك المدة سوى الاختصاص فليس له حق التصرف فيها باي تصرف ينقل الملكية او يؤول الى نقلها كالبيع والهبة والرهن ، كما لا يكون له تاجيرها وذلك كله الا باذن مكتوب من وزارة الزراعة والمياه.

ولوزير الزراعه والمياه الحق في استرجاع الارض منه وتخصيصها لاخر اذا لم تثبت جديته في استثمارها وفقا للقواعد المنصوص عليها في نظام توزيع الاراضي البور المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 1388/7/6 هـ . ولائحته التنفيذية

ثالثا: تعتبر بداية مدة الاستثمار من تاريخ تسلمه الفعلي للارض او خلال فترة لا تزيد على ستة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار (أي المادتين اقل)

وزير الزراعة والمياه________

استلمت الارض المشار اليها اعلاه بتاريخ / /

التوقيع — المستلم

المادة الثالثة:

يعتبر مؤهلا لاستغلال الأراضي البور من تتوفر فيه الشروط الآتية:

1. أن يكون شخصا سعوديا ويجوز التجاوز عن هذا الشرط بقرار من مجلس الوزراء.
2. أن يكون متمتعا بأهلية الأداء.
3. أن لا يكون سبق أن حصل بموجب هذا النظام على أرض ولما يثبت له حق الملكية فيها.

المادة الرابعة:

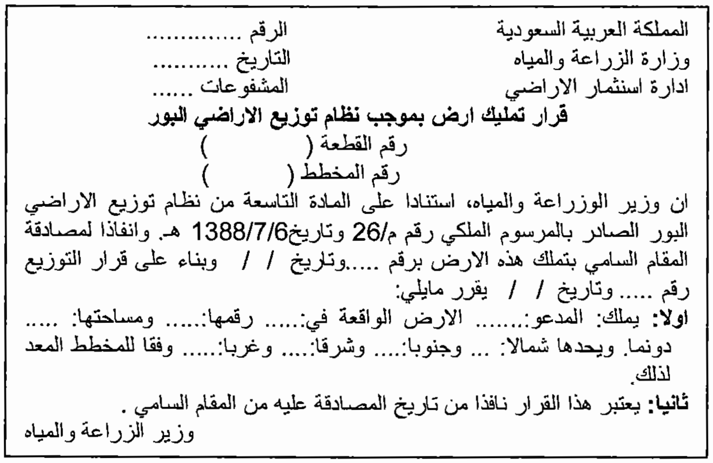
تراعى المفاضلة في توزيع الأراضي بموجب النظام وفي الترتيب التالي:

1. مالك الأرض المجاورة للأراضي البور محل التوزيع .
2. أهل المنطقة .
3. الأقدر على الاستثمار .
4. محترفو الزراعة .
5. من لا يملك أرضا .

المادة الخامسة:

يتم تحديد قطع الأراضي التي توزع بموجب هذا النظام من قبل الجهة المختصة بوزارة الزراعة والمياه ويتم توزيعها بقرار من وزير الزراعة والمياه بناءاً على اقتراح هيئة مؤلفة من:

1. مندوب عن وزارة الزراعة والمياه .



المملكة العربية السعودية — الرقم ....
وزارة الزراعة والمياه — التاريخ ....
ادارة استثمار الاراضي — المشفوعات ......

قرار تمليك ارض بموجب نظام توزيع الاراضي البور

رقم القطعة ( )
رقم المخطط ( )

ان وزير الوزراعة والمياه، استنادا على المادة التاسعة من نظام توزيع الاراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ1388/7/6 هـ. وانفاذا لمصادقة المقام السامي بتملك هذه الارض برقم .....وتاريخ / / وبناء على قرار التوزيع رقم ..... وتاريخ / / يقرر مايلي:

اولا: يملك: المدعو:....... الارض الواقعة في:..... رقمها:..... ومساحتها: ..... دونما. ويحدها شمالا: ... وجنوبا:.... وشرقا:..... وغربا:..... وفقا للمخطط المعد لذلك.

ثانيا: يعتبر هذا القرار نافذا من تاريخ المصادقة عليه من المقام السامي .

وزير الزراعة والمياه

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 1235 في 1392/11/8هـ

2. مندوب عن وزارة الداخلية .
3. مندوب عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني .
4. مندوب عن رئاسة القضاء يسميه رئيس القضاة .
5. عضوين من أهل الخبرة بالمنطقة .

ويتم تعيين الأعضاء من الموظفين بقرار من الوزير المختص وتعيين العضوين من أهل الخبرة بقرار وزير الزراعة والمياه ويتعين بأن يسبق صدور قرار التوزيع التأكد من خلو الأرض محل التوزيع من حقوق الغير وذلك بالإعلان عن النية في توزيعها في الإذاعة وفي صحيفة أو أكثر من الصحف السعودية الواسعة الانتشار في المناطق التي تقع فيها الأرض قبل شهر على الأقل.

المادة السادسة:

يوضح في قرار التوزيع موقع الأرض البور ومساحتها وحدودها (بموجب خارطة ترافق القرار) والمدة المحدودة لاستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني ويجب أن لا تقل هذه المدة عن سنتين ولا تزيد عن ثلاث سنوات.

514- إيضاح(1) حول المادة السادسة من نظام توزيع الأراضي البور

الموافقة على طلب معالي وزير الزراعة والمياه تمديد المدة التي منحت للمستفيدين من نظام توزيع الأراضي البور من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات أما منح الإعانات اللازمة لمساعدتهم على تكاليف حفر الآبار واستصلاح الأراضي البور الموزعة فتجري دراسته من قبل وزارة الزراعة والمياه ووزارة المالية والاقتصاد الوطني.

المملكة العربية السعودية	الرقم ....
وزارة الزراعة والمياه	التاريخ ....
ادارة استثمار الاراضي	المشفوعات ......

قرار الغاء حق اختصاص على ارض
موزعة بموجب نظام توزيع الاراضي البور

ان وزير الزراعة والمياه...

استنادا على المادة الثامنة من نظام توزيع الاراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 بتاريخ 1388/8/6هـ. وبناءا على ما عرضته لجنة مراقبة جدية الاستثمار المشكلة بموجب القرار الوزاري رقم ... وتاريخ / / 138هـ. يقرر ما يلي:

اولا: يلغي حق الاختصاص السابق منحة للمدعو .... بموجب القرار الوزاري رقم:.... وتاريخ / / 138هـ.

ثانيا: على المذكور تسليم الارض فورا إلى من تفوضه وزارة الزراعة والمياه بذلك.

ثالثا: يحدد مقدار ما زاد في قيمة الارض بسبب عمل المذكور فيها من تاريخ هذا القرار بمبلغ ..... ريال، ويؤدي مقابل هذا له من يقرر وزير الزراعة والمياه احلاله محله في حق الاختصاص.

رابعا: يعتبر هذا القرار نافذا من تاريخ صدوره ولا يلتفت بعد ذلك التاريخ لاية مصروفات قد يتحملها صاحب الاختصاص السابق.

وزير الزراعة والمياه

المادة السابعة:

تترتب على صدور القرار المشار إليه الآثار التالية:

1. يكون لمن صدر لصالحه قرار التوزيع حق اختصاص في الأرض محل القرار.
2. يجب على من صدر لصالحه القرار استثمار الأرض خلال المدة المحددة فيه وتعتبر الأرض مستثمرة زراعيا بري جزء منها لا يقل عن 25% من مساحتها بما من شأنه الإنتاج الفعلي وتعتبر مستثمرة حيوانيا إذا ثبت جدية الإنتاج الحيواني خلال المدة المحددة للاستثمار.
3. يكون لمن صدر لصالحه قرار التوزيع من تملك الأرض وفي قواعد هذا النظام.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 640 في 1395/5/24 هـ. وجاء في حيثيات القرار، انه الاستدعاء المقدم من بعض المواطنين المستفيدين من نظام توزيع الاراضي البور في منطقة القطيف المتضمن شكواهم من ارتفاع تكاليف حفر الابار الارتوازية في المنطقة الى جانب الصعوبات التي يعانونها في استصلاح الاراضي التي سلمت لهم وحيث ان الوزارة تشاطرهم ما ذهبوا اليه لانهم بالذات وكثيرون من امثالهم من المواطنين الذين وزعت عليهم اراضي بموجب نظام توزيع الاراضي البور لم يستطيعوا احياء الاراضي الموزعة عليهم لضعف امكانياتهم ومواردهم اذا ما قيست بارتفاع نفقات تكاليف حفر الابار الارتوازية واستصلاح الاراضي مما نتج عنه انتهاء فترة الاختصاص المحددة والممنوحة لهم لاستثمار الاراضي دون تمكنهم من استثمارها الامر الذي استوجب الرفع للمقام السامي لتمديد فترة الاختصاص الى خمس سنوات بدلا من ثلاث سنوات وكانت هذه المحاولة من قبل هذه الوزارة من اجل اتاحة الفرصة للمستفيدين من هذه الاراضي للتغلب على عامل الوقت المحدد ولكنه يبدو ان ارتفاع نفقات الحفر وتأخر عملياته لقلة الحفارات لتغطية الطلبات من العوامل التي ساهمت في عدم استثمار تلك الاراضي ولقد توقعت الوزارة طلب المعونة من المستفيدين بتوزيع الاراضي فوضعت في برنامج خطتها الخمسية الاولى المبالغ اللازمة لصرفها كاعانات لمواجهة ارتفاع تكاليف حفر الابار الارتوازية ومستلزماتها واستصلاح الاراضي البور الا ان الاوضاع المالية حينذاك لم تكن لتسمح باعتماد تلك الاعانات بالذات ونظرا لان تلك الاوضاع ولله الحمد قد تحسنت وبما ان مشكلة ارتفاع تكاليف نفقات حفر الابار واستصلاح الاراضي البور فرضت نفسها في الاونة الاخيرة وامام الحاح طالبي المعونة وتأييد البنك الزراعي لمطالباتهم في منح الاعانات اللازمة للمساعدة على تكاليف حفر الابار واستصلاح الاراضي البور الموزعة

المادة الثامنة:

لوزارة الزراعة أن تشرف من الناحية الفنية على الأراضي الموزعة وأن تراقب جدية صاحب الاختصاص في استثمارها، ويجوز بقرار من وزير الزراعة والمياه إلغاء اختصاص من يثبت عجزه عن استثمار الأرض أو عدم جديته خلال المدة المحددة بعد إنذاره بشهرين وتخصيصها لشخص آخر يقوم باستثمارها بعد دفع ما صرفه سلفه فعلا لاستثمار الأرض على أنه عند إعادة توزيع الأرض يلتزم من أعطيت له بتعويض سلفه بقدر ما زاد في قيمة الأرض بسبب عمل سلفه فيها.

المادة التاسعة:

إذا قام من صدر لصالحه قرار التوزيع باستثمار الأرض وانتهت المدة المحددة للاستثمار تملك الأرض الموزعة لمن صدر لصالحه قرار التوزيع وذلك بقرار من وزير الزراعة على أن هذا القرار لا يعتبر نافذا إلا بعد أن تتم المصادقة عليه من جلالة الملك أو من يفوضه.

515- إيضاح(1) حول المادتين التاسعة والحادية عشر الأراضي التي لم يتم إحياؤها، أو لا يمكن إحياؤها، والأراضي غير المحددة:

أولا:

الأراضي التي أقطعت من قبل ولي الأمر قبل صدور النظام ولم يتم إحياؤها سواء صدر بشأنها حجج استحكام مستوفية للإجراءات النظامية أو غير مستوفية لها أو لم تصدر عليها صكوك مطلقا فتعامل أيا كانت مساحتها بمقتضى المادة التاسعة والمادة الحادية عشر من النظام بحيث يعطي مهلة لأصحابها مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الإعلان عنها بواسطة وسائل الإعلان المختلفة لإحيائها فإن عجز عن إحيائها في الحدود المنصوص عليها في المادة السابعة فتطبق في شأنه المادة الثامنة من النظام والتي تقضي إمكانية سحب الأرض منه وإعادة توزيعها طبقا لقواعد النظام، أما إن أحياها فتثبت ملكيته لها وفقا لأحكام النظام وكذلك إن أحيا جزءاً منها فتعطي له المساحة التي أحياها زائدة ثلاثة أمثالها من الأرض المقطعة له.

ثانيا:

في تنفيذ الإجراء المشار إليه وعندما تقوم وزارة الزراعة بمسح الأراضي لغرض توزيعها وتواجه بإقطاع فيها فعليها أن تميز بين الأراضي المقطعة التي لا ترى إمكانية لإحيائها من قبل المقطع بسبب ضعف إمكانياته أو كبر مساحتها فهذه يكتفي فيها بمهلة ثلاث سنوات التي تبدأ بتاريخ الإعلان المشار إليه أعلاه وبين الأراضي المقطعة التي ترى إمكانية لإحيائها فهذه تعطي للمقطع مهلة لإحيائها لا تقل عن ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ إعطائه المهلة ولا تتجاوز مهلة الثلاث سنوات السابقة المعطاة له بموجب الإعلان وينذر بأنه إن لم يقم بإحيائها قبل انتهاء المدة الجديدة فسوف تسحب منه وفقا للمادة الثامنة من النظام.

ثالثا:

الإقطاعيات في المناطق التي لا توجد إمكانية لإحيائها حسب الدراسات التي تجريها وزارة الزراعة والمياه لعدم توفر أو صلاحية التربة في تلك المناطق أو التي لا يمكن إحياؤها بسبب تأثير الأحياء فيها على المزارع القائمة بسبب ضعف المخزون المائي فكل هذه الأراضي لن تقوم الوزارة بمنح من هي بيده رخصة بالحفر فيها ولا سحبها منه بعد انتهاء المهلة المشار إليها في الإعلان.

رابعا:

إذا كانت أي من الأراضي المشار إليها في (أولا) أعلاه غير واضحة الحدود أو المساحة في أوامر الإقطاع أو الصكوك الصادرة عليها كأن يكون الحد المذكور مثلا فضاء أو حزما فإنه يلزم إعادة تحديدها وتقرير مساحتها الفعلية بعد تطبيق أوامر الإقطاع والصكوك الصادرة عليها على الطبيعة وذلك من قبل هيئة مكونة من وزارة والزراعة والمياه ووزارة العدل ووزارة الداخلية.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 589 في 1393/5/5 هـ. وجاء من حيثيات هذا القرار انه عند تطبيق نظام توزيع الاراضي البور تجابه وزارة الداخلية ووزارة الزراعة والمياه بعض الحالات التي تثير الاشكال من ذلك الاراضي التي اقطعت من قبل ولى الامر قبل صدور هذا النظام ولم يتم احياؤها، وقد عالج نظام الاراضي البور في المادتين التاسعة والحادية عشرة منه موضوع هذه الاراضي، الا ان وزارة الزراعة والمياه تلقى في تطبيقها معارضات عديدة ممن اقطعت لهم تلك الاراضي اذ يعتبرونها ملكا لهم لانها ظلت تحت ايديهم مددا متفاوته وانهم اضطروا لتركها مواتا ولم يقوموا باحيائها لعدم توفر الامكانيات المادية أو الفترة الزمنية الكافية لذلك الاحياء.

خامسا:

يكون الإعلان بالصيغة الآتية: (تعلن وزارة الزراعة والمياه لعموم الأشخاص الذين بأيديهم إقطاعات لأراض زراعية صادرة من جلالة الملك المعظم أو من المأذون لهم بذلك من جلالته ولم يقوموا بإحيائها حتى الآن أن يتقدموا إليها في خلال شهرين من تاريخ هذا الإعلان مصحوبين بوثائق الإقطاع وذلك لتسجيلها لدى الوزارة وإنهاء إجراءات أذونات الفسح بحفر الآبار فيها بغرض إحيائها خلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ هذا الإعلان ومن لم يقم بإحيائها قبل انتهاء المدة المذكورة فسوف يتم سحبها وإعادة توزيعها حسب نظام الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 1388/7/6هـ، وذلك تطبيقا لقرار مجلس الوزراء رقم 1005 وتاريخ 1388/7/3هـ.

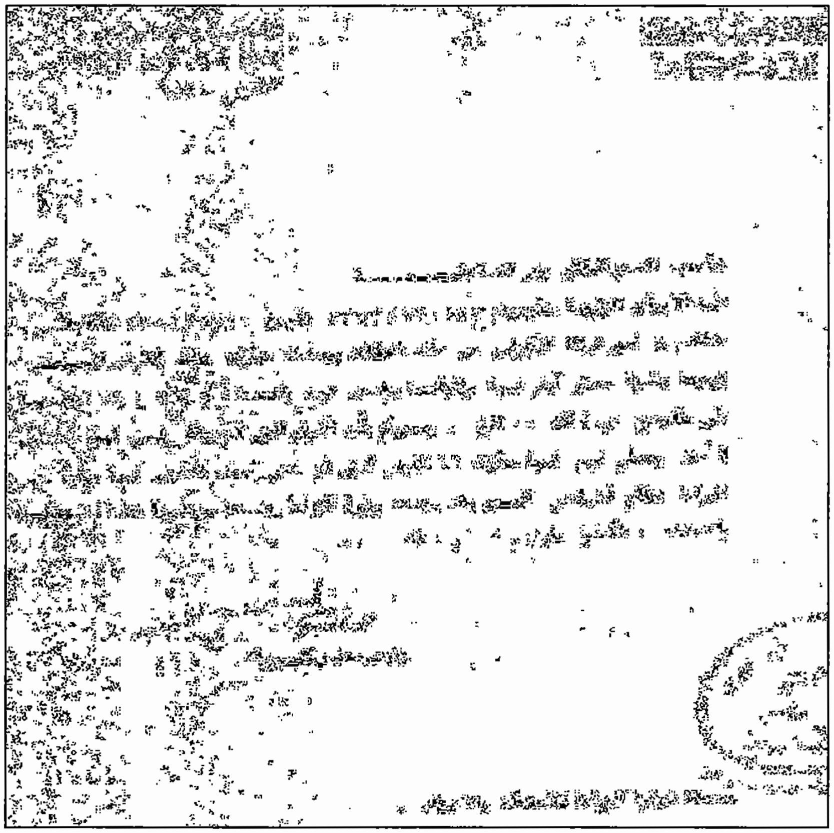
المادة العاشرة:

يتولى الفصل في التظلمات والخلافات الناشئة من تطبيق هذا النظام شخص بدرجة قاضي يسميه رئيس القضاة ويعمل في وزارة الزراعة ويصدر بتنفيذ حكمه في ذلك قرار من وزير الزراعة والمياه.

516- تعديل المادة العاشرة(1)

أولا: تشكل لجنة في وزارة الزراعة من ممثلين لهذه الوزارة، ووزارة العدل، ووزارة الداخلية، ووزارة المياه، يكون أحدهم مستشاراً نظامياً، للنظر في جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا النظام، وتعتمد قرارات هذه اللجنة من وزير الزراعة ويجوز لمن صدر ضده قرار من هذه اللجنة التظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

ثانيا: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ مرسومنا هذا.



المادة الحادية عشرة:

تطبق الأحكام المنصوص عليها في المادة التاسعة على الأراضي الموات التي أقطعت من قبل ولي الأمر قبل صدور هذا النظام ولما يثبت لأصحابها حق الملكية فيها.

المادة الثانية عشر:

يصدر وزير الزراعة والمياه القواعد التنفيذية لهذا النظام.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/ 10 وتاريخ: 10/ 3/ 1424هـ. " بعون الله تعالي: نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود ملك المملكة العربية السعودية: بناءا على المادة السبعين من النظام الاساسي للحكم، الصادر بالامر الملكي أ/90 في 1412/8/27هـ. وبناءا على المادة العشرين من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالامر الملكي رقم أ/13 في 1414/3/3هـ. وبناءا على المادتين 17 و 18 من نظام مجلس الشورى الصادر بالامر الملكي رقم أ/91 في 1412/8/27هـ. وبعد الاطلاع على نظام توزيع الاراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 في 1388/7/6هـ. وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم 7/4 في 1423/3/28هـ وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 37 في 1424/2/12هـ. رسمنا بما هو آت: المادة اعلاة".
نشر بجريدة أم القرى العدد 3943 في 29 ربيع الأول 1424 هـ.

اللائحة التنفيذية لنظام توزيع الأراضي البور

إن وزير الزراعة والمياه : بناء على المادة الثانية عشرة من نظام الأراضي البور الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 1005 وتاريخ 1388/7/3 هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 1388/7/6 هـ والتي خولت له سلطة وضع القواعد التنفيذية والتفصيلية للنظام بما يتفق ونصوصه وأهدافه. يقرر ما يلي:

1- تحديد الأراضي القابلة للتوزيع: القواعد الأولية

لتحديد الأرض البور القابلة للتوزيع وفق النظام، تتحقق إدارة استثمار الأراضي كخطوة أولى وقبل إجراء عمليات المسح من توفر الأسس التالية وذلك على الوجه الموضح بالنسبة لكل منها:

أ- أن الأرض من الأراضي غير المملوكة للأفراد أو الشركات أو الجمعيات وغير الموقوفة. ويتم ذلك باتصال إدارة استثمار الأراضي بوزارة الزراعة والمياه بمديرية أملاك الدولة بوزارة المالية والاقتصاد الوطني في المناطق التي لها أراض بها، إلى جانب الاتصال بالسلطات المحلية وبأهل الخبرة في كل منطقة.

ب- أن الأرض ليست محلا للمنازعة وأنه تتوفر براءتها من الحقوق الفردية والجماعية سواء في ذلك حقوق الملكية أم الحقوق الأدنى منها كحق الاختصاص بالأرض أو الأفضلية عليها. ويدخل تحت مدلول الحقوق الجماعية هنا: الرياض وأماكن البعل(1) وبقية المرافق الجماعية التي يشترك في الاستفادة منها واستغلالها على الشيوع مجموعات من الأفراد ويستثنى من ذلك بموافقة وزارة الزراعة والمياه في كل حالة – بعض الرياض وأماكن البعل ومنها الفياض إذا استوجبت ضرورة المصلحة العامة ذلك استنادا على مبررات محددة فيها على سبيل المثال تواجد تلك الأماكن بمساحات أو أعداد كبيرة في المنطقة الواحدة أو عدم تواجد أراضي صالحة للزراعة بمساحات كافية في تلك المنطقة.

ويتم التحقق من مكونات هذا الأساس باستقصاء إدارة استثمار الأراضي بوزارة الزراعة والمياه وبتشاورها مع اللجان المحلية الوارد تشكيلها ومهامها بالتفصيل في (رابعا) أدناه وبسؤال الإدارات الحكومية المحلية.

ج- أن تكون الأرض خارجة عن حدود العمران وما يتعلق بمصالحه في المدن والقرى... ويتم ذلك بالاتصال بين إدارة استثمار الأراضي بوزارة الزراعة ومكتب تخطيط المدن بوزارة الداخلية وذلك أولا بأول، وبالنسبة لكل منطقة يزمع إجراء المسح بها وقبل البدء فيه، وبهذا يتم الاتفاق مسبقا على اتجاه المسح والتوزيع بما لا يتعارض مع تخطيط المناطق السكنية والمرافق العامة المرتبطة بها وبما لا يضيع الوقت والجهد في عمليات مسح لا تتلاءم مع امتداد العمران.

2- تحديد الأراضي القابلة للتوزيع: تقرير الجدوى الاقتصادية

لتحديد الأرض البور ذات الجدوى الاقتصادية والقابلة للتوزيع وفق النظام. وبعد تعريف الجدوى الاقتصادية بأنها توفر عاملي صلاحية التربة ووفرة المياه تتبع الخطوات التالية:

أ- بالنسبة للأراضي التي تم مسحها بالفعل: وتم تحليل وتصنيف التربة في بعضها من قبل إدارة استثمار الأراضي، يتخذ بصددها ما يلي:

1. تقوم إدارة استثمار الأراضي بإتمام تحليل وتصنيف التربة فيما تبقى من الأراضي التي مسحتها.

---

(1) الاراضي التي تسقى اعتمادا على مياه الامطار فقط.

2. تقوم إدارة تنمية موارد المياه بدراسة تلك الأراضي والتي تم مسحها لتحديد إمكانيات المياه بها والممكن استغلالها اقتصاديا، وبهذه الدراسات يكتمل شقا الجدوى الاقتصادية (أي صلاحية التربة وتوفر المياه بشكل يمكن استغلاله اقتصاديا) وبالتالي تتحدد المساحات الممكن توزيعها على الأهالي.

ب- بالنسبة للأراضي التي لم يتم مسحها بعد، تتبع الخطوات التالية قبل وأثناء المسح:

1. تحدد إدارة استثمار الأراضي – كخطوة مبدئية مساحة وموقع الأراضي البور بما يتفق والأسس الأولية الثلاث الواردة في أولا أعلاه.
2. يتعهد ذلك الاتصال بين إدارة استثمار الأراضي وإدارة تنمية موارد المياه لتقرير جدوى البدء في مسح هذه الأرض، أي المساحات التي يمكن بذل التكاليف المالية والبشرية والزمنية في مسحها قبل البدء في عمليات المسح، وعلى أساس إمكانيات المياه بها. والمعنى المقصود من هذه الخطوة هو أن يكون التنسيق والعمل بين الإدارتين مشترك ومطابق زمنيا قبل إجراء عمليات المسح.
3. في تنفيذ الخطوة السابقة يتم أيضا الاتصال بين إدارة استثمار الأراضي وبين الشركات الاستشارية المتعاقدة مع الوزارة للتحقق من النقاط التالية:

أ- هل هناك دراسات من قبل الشركة بالنسبة للمنطقة المعنية؟

ب- مدى تفصيل هذه الدراسات أن وجدت، وبالتالي مدى إمكانية الاستفادة منها والاعتماد عليها (يقرر ذلك إدارتا استثمار الأراضي وتنمية موارد المياه مجتمعتين).

ج- إذا لم تكن هناك دراسة بالنسبة للمنطقة – فهل يزمع إجراء دراسة لها ومتى؟ وما هو مدى تفصيلها؟

4. اعتماد أعلى ما يحصل عليه من معلومات من تشاور وفقا للخطوات 2، 3 أعلاه يقرر:

أ- بدء المسح ومداه – ثم:

ب- تحديد مساحة الأرض ذات الجدوى الاقتصادية وتصنيفها – أو تحديد الأرض القابلة للتوزيع وفقا للنظام. وتتولاها إدارة استثمار الأراضي وإدارة تنمية موارد المياه وفق الصلاحيات المخولة لها.

5. يتم التنسيق بين إدارة استثمار الأراضي وإدارة تنمية موارد المياه بطريق الاتصال المباشر بين مديري الإدارتين.
6. تعد إدارة استثمار الأراضي برنامجا مرحليا لمسح المناطق بالتدريج وفقا للقواعد السابقة وبما يتفق مع إمكانياتها الفنية الحالية والمتوقعة.
7. يتم التركيز في الوقت الحاضر على عنصري التربة والمياه كعاملين أساسين لتقرير الجدوى الاقتصادية (أما العوامل الأخرى كقرب أو بعد الأرض عن مراكز التسويق فقد عولجت بالمذكرة التفسيرية المرفقة).
8. " مضافة(1)" لوزارة الزراعة والمياه توزيع أراضي زراعية قليلة المياه إذا رأت جدوى اقتصادية من استغلالها بالزراعة بشرط أن تكون المياه بنوعية جيدة وبمساحات تحددها الوزارة وفقا لكمية المياه.
9. "مضافة" لوزارة الزراعة والمياه توزيع أراضي زراعية يتوقع أن تكون المياه فيها بنوعية رديئة نسبيا إذا كان إنتاجها لا يقل عن مائة جالون في الدقيقة وكانت تربتها خفيفة القوام وجيدة الصرف وفقا لتقدير الوزارة.
10. "مضافة" لوزارة الزراعة والمياه أن تقتصر التوزيع على المشاريع الزراعية الكبيرة في المناطق التي يخشى من استنزاف المياه فيها وأن يشترط على أصحاب تلك المشاريع حفر آبار محدودة واستخدام وسائل ري حديثة تحددها الوزارة وذلك للحد من استنزاف المياه وحماية الثروة المائية.

3- شروط التوزيع

يتم توزيع الأراضي على الأفراد والشركات وفقا لشروط القواعد التالية:

---

(1) اضيفت البنود 8، 9، 10 بناءا على قرار وزير الزراعة والمياه رقم 34467 في 1400/6/26هـ المبني على المادة الثانية عشر من نظام توزيع الاراضي البور.

- بالنسبة للأفراد:

1. أ- أن يكون الفرد سعودي الجنسية سواء كانت جنسيته أصلية أو مكتسبة. ذكر أم أنثى مؤهلا للأداء. ويمكن التجاوز عن شرط الجنسية السعودية بقرار من مجلس الوزراء ويرفع بذلك في الحالات التي لا تتوفر فيها طلبات من الأفراد السعوديين ويكون متقدما لها أفراد غير سعوديين تتوفر فيهم شروط القدرة على الاستثمار من حيث رأس المال والمعرفة الفنية ثم بقية الشروط المفصلة في الفقرة (ج) من (2) أدناه.

ب- ألا يكون الفرد قد سبق له الحصول على أرض بموجب هذا النظام ولم يتملكها بعد. أما من سبق له تملك أرض بالفعل بموجب هذا النظام أو بموجب أوامر أو أنظمة أخرى فيحق له أن توزع عليه أرض بموجب هذا النظام إذا توفرت الشروط الواردة فيه.

2. أن تتم المفاضلة في اختيار الأفراد وفقا للترتيب التنازلي التالي:

أ- تكون الأولية لمالك الأرض المجاورة للأرض البور محل التوزيع ويفضل مالك الأرض الأقل مساحة.

ب- يلي ذلك في الأولية أهالي المنطقة المقيمون فيها، وتراعى الصلات القبلية في توزيع قطع الأراضي المتجاورة.

ج- يلي ذلك عامل القدرة على الاستثمار في مقدم الطلب – وتحدد القدرة على الاستثمار وفقا للعناصر التالية وبذات ترتيبها تنازليا:

1- توفر رأس المال لدى مقدم الطلب.

2- حجم عدد أفراد عائلته المعتمدين عليه والمشتغلين في العمل الزراعي والمتفرغين لذلك العمل.

3- تفرغ مقدم الطلب للعمل الزراعي – بمعنى أنه إذا تساوى طالبان للاستثمار في العنصرين الأوليين وهما رأس المال والقوة البشرية، يفضل المقيم والمتفرغ على المالك المتغيب.

د- يلي ذلك في الترتيب التنازلي:

1- محترفوا الزراعة ويعرف محترف الزراعة هنا بأنه الشخص الذي يكسب عيشه ويحصل على دخله بصفة رئيسية من العمل المباشر والمتفرغ في الإنتاج الزراعي أو الحيواني وليس بطريق تأجير الأرض (المالك المتغيب[1]) أو بطريق الوظيفة الفنية المتصلة بالعمل الزراعي أو الحيواني.

ويعتبر في حكم محترفي الزراعة الأشخاص المؤهلين في التعليم الزراعي من المدارس أو المعاهد أو الكليات الزراعية شريطة تفرغهم للعمل الزراعي الخاص وعدم شغلهم لوظائف عامة.

2- ثم يلي محترفي الزراعة وبعد استيفاء طلباتهم، الأشخاص الممتهنون للزراعة والذين اكتسبوا خبرة عملية أو علمية بها: أما بطريق العمل المتصل بها في وظيفة عامة أو خاصة، أو بطريق التأهيل من المدارس و المعاهد والكليات. حتى ولو لم يكونوا متفرغين للعمل الزراعي أو الحيواني الخاص.

هـ - يلي ذلك من لا يملك أرضا – ويعني بالأرض هنا الأرض الزراعية.

و- تتم المفاضلة بين من يتساوون في شروط درجة معينة من درجات الأولوية وفقا لتوفر الدرجات التالية فيهم - مثال ذلك: يختار من بين مالكين أو أكثر للأرض المجاورة يتساوون أو يتقاربون في المساحات التي يملكونها- على أساس:

ا- الانتماء للمنطقة.

ب - ثم المقدرة على الاستثمار.

ج - ثم الاحتراف.

---

(1) المالك الغائب absentee landlord: هو صاحب العين "الارض" الساكن بعيدا عن أملاكه ومزارعه وخصوصا الأرض الزراعية الذي لا يعيش عليها ويتقاضى الإيجارات من المستأجرين لها من خلال وكيل أعمال.

د - ثم عدم ملكية الأرض. وهكذا.

كما أنه إذا توفر في شخصين أو أكثر درجتان أو أكثر من درجات الأولوية: يفضل من تتوفر فيه درجة واحدة أعلى من الآخر مثال ذلك: إذا تنافس شخص من أهالي المنطقة ولا يملك أرضا (وهما الدرجتان " ب، جـ " من سلم الأولية). مع شخص قادر على الاستثمار ومحترف لزارعة (وهما الدرجات جـ، د، من سلم الأولية) فيفضل الشخص الأول إذا تتوفر له ضمن حالته الدرجة (ب) وهي الأعلى في التفضيل.

ز - في حالة تساوي أكثر من طالب للاستثمار في الأولويات الواردة في أ، ب، ج، د، هـ، و أعلاه يفضل صاحب الطلب الأسبق من حيث تاريخ التقديم ويعتبر في ذلك التاريخ الثابت تسجيله في المكتب المختص في الوزارة.

2. أ- تحدد مساحة الأرض المقابلة للتوزيع على كل فرد بين 5 هكتارات أي (50 دونما) كحد أدنى و 10 هكتارات أي (100 دونما) كحد أقصى. وتقرر المساحة بين الحدين الأدنى والأقصى وفقا للعوامل التالية وحسب ترتيبها:

1- المساحة الكلية للأرض البور المتاحة للتوزيع قياسا على عدد الطلبات المقدمة للاستثمار .

2- حالة الأرض وطبيعتها أي درجة خصوبتها وتوفر المياه بها.

3- قدرة مقدم الطلب على الاستثمار وحسبما هو موضح في الفقرة (ج) من البند (2) أعلاه.

ويعنى تطبيق العامل الأول أن تتراوح بصفة أولية وعامة المساحة المعدة للتوزيع بالزيادة أو النقص بين الحدين الأدنى والأقصى بموجب النظام بارتفاع وانخفاض المساحة الكلية المتاحة للتوزيع قياسا على عدد الطلبات المقدمة للاستثمار وبعد ذلك وبصفة ثانوية وجزئية يطبق العاملان التاليان وهما الأرض ثم القدرة على الاستثمار. فتزيد أو تقل المساحة بين حدي النظام تبعا لانخفاض أو ارتفاع نوعية التربة ثم تبعا لارتفاع أو انخفاض القدرة على الاستثمار وذلك على الترتيب.

ب - في حالة رغبة أكثر من شخص (يكونون شخصا معنويا واحدا) إعطاءهم قطعة أرض واحدة لاستثمارها زراعيا أو حيوانيا فيمكن معاملتهم معاملة شخص واحد ويطبق عليهم ما يطبق على الأفراد وذلك حينما يكون لهم رأسمال ومصلحة مشتركة ويرغبون استثمارها كذلك.

ج- عندما تكون الأرض المعدة للتوزيع تقل مساحتها عن خمسة هكتارات للفرد أو عندما تدعو المصلحة العامة توزيع الأراضي المعدة للتوزيع لعدد أكثر من المستثمرين دون التقيد بالحد الأدنى المنصوص عنه في المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور. أو عندما تقضي المصلحة العامة منح الأرض التي تقل مساحتها عن خمسة هكتارات لصاحب ملكية مجاورة ومستثمرة فإن لوزير الزراعة أن يجيز التوزيع في أقل من الحد الأدنى المنصوص عنه في المادة الثانية من نظام توزيع الأراضي البور على ألا تكون هناك معارضة أو ضرر لأحد وألا تستخدم لغير أغراض الزراعة.

د- يمكن التجاوز عن الحد الأعلى من المساحة المنصوص عليها في المادة الثانية من النظام في الأراضي التي لم يتم توزيعها بعد بحيث يصبح الحد الأعلى للمساحة القابلة للتوزيع على الأفراد (20) عشرين هكتارا وذلك في الحالات الآتية:

1- في المناطق التي يوجد بها مساحات واسعة من الأراضي البور الصالحة للزراعة وتتوفر بها المياه الصالحة للزراعة بصورة اقتصادية.

2- في المناطق التي ترتفع بها تكاليف الآبار الارتوازية أو في المناطق التي توجد بها آبار فوارة ذات ضخ مرتفع وتحتاج إلى مساحات كبيرة.

3- في الأراضي التي تكون فيها التكاليف الأولية لاستصلاح الأراضي مرتفعة ويستلزم لها أن تكون المساحة المراد استثمارها تتناسب مع هذه التكاليف المرتفعة.

هـ - نظرا لأن المساحات المقرر توزيعها على الأفراد بموجب هذا النظام لا تقل عن خمسة هكتارات ولا تزيد عن عشرة هكتارات ونظرا لان المسافة المقررة علميا وفي ظروف المملكة للفصل بين بئر أنبوبية وأخرى، حتى لا تؤثر تلك الآبار على بعضها البعض هي في حدود (500 متر) وحسبما تراه الجهة المختصة بوزارة الزراعة في الحالات التي تختلف عن المعدل فإنه يجب إتباع الخطوات التالية:

أ - في حالة حفر آبار أنبوبية:

1- يجب على المستثمر في هذه الحالة الرجوع إلى الجهات المختصة بوزارة الزراعة والمياه للحصول على الإذن بالحفر وعليه التنفيذ والخضوع للأنظمة التي تصدرها تلك الجهات بخصوص حفر الآبار ويؤخذ منه إقرارا بذلك.

2- ينصح المستثمر في حالة حفر بئر أنبوبية أن يشترك مع مستثمر آخر أو أكثر في تكلفة واستغلال هذه البئر وذلك عملا على توزيع التكلفة الأولية للاستثمار وتكلفة التشغيل والصيانة على أكثر من مستثمر واحد بما يتفق مع حجم الوحدة الإنتاجية لكل منهم.

3- تشترك إدارتا تنمية موارد المياه والمحافظة على موارد المياه مع إدارة استثمار الأراضي في تحديد سياسة حفر الآبار في الأراضي المزمع توزيعها في كل منطقة.

ب - بالنسبة للشركات:

1. أن تكون الشركة سعودية الجنسية. ويمكن التجاوز عن هذا الشرط بعد استئذان مجلس الوزراء في حالة تقدم شركات برأس مال أجنبي أو رؤوس أموال مشتركة سعودية / أجنبية شريطة الاقتناع بقدرتها على الاستثمار الزراعي والحيواني أو كليهما وفقا للشروط المفصلة في 2، 3، 4 أدناه.

2. يعنى بالشركات المؤهلة بموجب هذا النظام أية مؤسسة أو تنظيم يسهم في رأس ماله أكثر من فرد يقصد الربح وتكون منشأة بشكل قانوني سواء كان ذلك طبقا لنظام الشركات السعودي في حالة الشركات السعودية أو طبقا للنظم الأجنبية في حالة الشركات الأجنبية شريطة أن تكون مؤهلة للاستثمار الزراعي أو الحيواني أو كليهما ومتخصصة في أيهما أو كليهما أو تكون ذات أهداف ومؤهلات منها هدف الاستثمار الزراعي أو الحيواني أو كليهما.

3. تعتبر الشركة مؤهلة ومتخصصة في الاستثمار الزراعي والحيواني أو يعتبر من أهدافها ومؤهلاتها هدف ومؤهل الاستثمار الزراعي أو الحيواني إذا توفرت لها الشروط التالية:

أ- أن يكون مجموع رأسمالها الثابت والعامل بالمعنى الاقتصادي والمخصص للاستثمار الزراعي أو الحيواني أو كليهما 500,000 ريال سعودي على الأقل منها 200,000 ريال. على الأقل تمثل رأس المال العامل.

ب - أن يكون بين موظفي الشركة سواء سعودية أو أجنبية أو مشتركة أربعة على الأقل من الفنيين المؤهلين تأهيلا عاليا في العلوم الزراعية على أن يكون هؤلاء من موظفيها الدائمين والمتفرغين المقيمين بالمملكة العربية السعودية.

4. أن الحد الأقصى للمساحة القابلة للتوزيع على الشركة الواحدة وفق هذا النظام هي 400 هكتار ويجب توفر الشروط الواردة في(3) أعلاه للشركة التي يوزع عليها الحد الأقصى.

5. أما الشركات التي يزمع أن يوزع عليها مساحات أقل من ذلك الحد فيجوز تقدير أهليتها من ناحية القدرة الفنية ومن ناحية رأس المال، وفقا للمساحة المزمع توزيعها عليها على أن يؤخذ في الاعتبار نسبة المساحة إلى القدرة المحددة في (3) أعلاه.

6. يمكن التجاوز بالزيادة عن الحد الأقصى البالغ 400 هكتار بالنسبة للشركة الواحدة بعد استئذان مجلس الوزراء وذلك في الحالات التي يثبت بعد مسح الأراضي وتحديدها وجود مساحات كبيرة من الأرض تتوفر لها عوامل الجدوى الاقتصادية المفصلة في ثانيا أعلاه ويشير الاستثمار الأكثر اقتصادا سواء من ناحية التكاليف الأولية أو التكاليف الثابتة أو تكاليف التخزين والحفظ والتسويق – أو تشير التسهيلات المساعدة الممكن تواجدها في حالة الإنتاج الكبير إلى أفضلية عدم تفتيت مساحة مترابطة معينة وإلى لزوم تعدي حجم الوحدة الإنتاجية لمساحة ال4000 هكتار المقررة في النظام.

ويشترط في هذه الحالة أن تكون الشركة المتقدمة للاستثمار سواء كانت سعودية أو أجنبية لها من الاستعداد الفني ورأى المال ما يتعدى الحدود المشار إليها في (3) أعلاه بما يتناسب مع المساحة المزمع استثمارها وما يقنع وزارة الزراعة والمياه – بناء على دراسة ورأي المختصين لديه بقدرة الشركة المعنية على استثمار الأرض وتطويرها على وجه يحقق الصالح العام.

4- حق الاختصاص وفترته

1. أن من يقطع أرضا بموجب هذا النظام يكون له عليها حق الاختصاص فقط في فترة الاستثمار التي حددها النظام بين سنتين وخمس سنوات. بمعنى أنه ليس له في تلك الفترة حق الملكية على الأرض إنما يكون أولى من غيره بها ويكون له وفق شروط هذا النظام وإجراءاته حق تملكها في نهاية فترة الاستثمار إذا ثبت جدية استثماره لها وقبل ذلك وأثناء الاستثمار لا يجوز للمقطع أن يتصرف في الأرض بأي تصرف بنقل الملكية أو يؤول إلى نقلها كالبيع والهبة والرهن، كما لا يجوز له تأجيرها وذلك كله إلا بأمر مكتوب من وزير الزراعة والمياه.

   ولا يجوز أن يترتب على انتقال حق الاختصاص بالتنازل، تجاوز الحدين الأدنى والأعلى اللذين نص عليها النظام وهذه اللائحة في مساحة الأراضي الموزعة وأي مخالفة لهذا تدون سببا لإلغاء الاختصاص وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة الثامنة من النظام.

2. تحدد مدة الاستثمار أي فترة الاختصاص بين سنتين كحد أدنى وخمس سنوات كحد أقصى وعلى إدارة استثمار الأراضي بوزارة الزراعة والمياه أن تقرر الفترة على وجه التحديد (سنتين أو خمس) بالنسبة لكل قطعة أرض وذلك وفقا لما يحيط بكل حالة من عوامل خاصة واعتمادا على الأسس العامة التالية:

   أ - نوع التربة ورتبتها، ومدى توفر المياه بها.

   ب- درجة وعورة قطعة الأرض، وإمكانية استصلاحها.

   ج - طبيعة ونوع الزراعة التي يمكن قيامها عليها.

   د- موقعها (قربها من مراكز التسويق ومدى توفر التسهيلات والمرافق المساعدة في المنطقة المحيطة بها).

   وبعد تحديد إدارة استثمار الأراضي لفترات الاختصاص استنادا على الأسس المتقدمة، تزود بها فروع الوزارة في المناطق المختلفة مع نتائج مسحها وتحديدها للأراضي لتضعها بدورها تحت يد اللجان المحلية التي ستقوم بالاقتراح الأولى للتوزيع وفق ما هو وارد في خامسا.

5- خطوات وإجراءات التوزيع

1. بعد تحديد الأراضي القابلة للتوزيع وفقا للقواعد الواردة في أولا وثانيا أعلاه تقوم إدارة استثمار الأراضي بالإعلان عنها مقسمة حسب كل منطقة وذلك في الإذاعة والصحف الرئيسية والصحف المحلية أن وجدت.

2. تتكون لجان محلية في المناطق ولجنة مركزية في الرياض تقوم على درجتين باتخاذ الخطوات الممهدة للتوزيع ويكون تكوينها ومهامها على الوجه المفضل في 3، 4 أدناه.

3. أ - تتكون اللجنة المحلية في منطقة يزمع التوزيع فيها من:

   1- مندوب عن وزارة الزراعة والمياه.

   2- مندوب عن وزارة الداخلية.

   3- مندوب عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

   4- مندوب عن وزارة العدل يسميه وزير العدل.

   5- عضوين من أهل الخبرة.

   ويتم تعيين الأعضاء من الموظفين بقرار من الوزير المختص وتعيين العضوين من أهل الخبرة بقرار من وزير الزراعة والمياه.

   ب- تكون مهمة هذه اللجنة:

   1- النظر في طلبات الاستثمار المقدمة من الأهالي التي يجب أن تقدم على نوعين من النماذج:

   النموذج الأول: يسمى نموذج رقم (1) طلب استثمار أراض زراعية – ويخص الطلبات التي يحدد فيها طالبو الاستثمار مواقع الأرض التي يرغبون في استثمارها.

النموذج الثاني: ويسمى نموذج رقم (2) طلب أرض زراعية – يخص الطلبات التي لا يحدد فيها طالبو الاستثمار مواقع الأرض التي يرغبون في استثمارها.

وتعنى هذه الخطوة أن جميع طلبات الاستثمار تقدم بالدرجة الأولى إلى فروع الوزارة في المناطق وهذه تحيلها بدورها إلى اللجان المحلية كما أن جميع الطلبات الموجودة حاليا لدى الوزارة سوف تحال أيضا إلى الفروع لإحالتها بدورها إلى اللجان المحلية.

2- يجب أن تنظر اللجان المحلية في طلبات الاستثمار المشار إليها في (1) على ضوء ما ورد إليها من معلومات من إدارة استثمار الأراضي فيما يتعلق بتحديد المساحات وتقدير فترات الاختصاص وفق ما جاء في أولا ورابعا أعلاه وعلى ضوء ما لديها من معلومات محلية بما يتعلق بالقواعد الأولية للتوزيع الواردة في أولا أعلاه، على جانب شروط وقواعد الأولويات في التوزيع المفصلة في (ثالثا) أعلاه.

واستنادا على تلك الأسس مجتمعة تبدي اللجان المحلية مرئياتها في الطلبات المقدمة إليها وتقدم اقتراحاتها بتحديد ما يأتي:

أ- الأفراد الذين تختارهم لتوزيع الأرض عليهم.

ب- مساحة وموقع الأرض التي ترى تخصيصها لكل منهم (بين 5 و 10 هكتارات + الموقع).

ج- فترة الاختصاص بالنسبة لكل منهم (سنتان أو خمس سنوات).

ثم ترسل اللجنة المحلية إلى اللجنة المركزية بمقر الوزارة بالرياض مرئياتها واقتراحاتها تلك مع ما يبرر كل منها مصحوبة بجميع الطلبات المقدمة أعلاه سواء ما استبعد منها أو ما قبل مع فصل كل فئة عن الأخرى.

4. أ - تتكون اللجنة المركزية بمقر الوزارة في الرياض من:

1- وكيل وزارة الزراعة لشؤون الزراعة	رئيسا
2- مدير عام إدارة استثمار الأراضي	عضوا
3- أحد مستشاري الوزارة القانونيين	عضوا
4- فني من فنيي الوزارة في شؤون المياه	عضوا
5- 6 اثنين من فنيي الوزارة لشؤون الزراعة	عضوا

على أن يكون الفنين المعينون في اللجنة مؤهلين تأهيلا عاليا.

ب- تكون مهمة هذه اللجنة:

1- مراجعة وتدقيق مرئيات واقتراحات اللجان المحلية.

2- ثم ترفع إلى وزير الزراعة والمياه توصيتها ليتخذ قراره في ذلك.

3- في حالة إقرار وزير الزراعة والمياه لاقتراح التوزيع يصدر قراره بذلك وفقا للصيغة المرافقة والتي تشتمل على مساحة الأرض وحدودها وفترة استثمارها ويرافقه خارطة تحديد موقعها ويكون لمن يصدر لصالحه هذا القرار تسلم الأرض فورا ومباشرة عمله بها. فإذا قامت عند ذلك أية خلافات أو تظلمات تترك لتأخذ مجراها النظامي والزمني وليتم نظرها من قبل القاضي المعين في الوزارة بموجب النظام ولا تترتب على وزارة الزراعة والمياه أية مسئولية تجاه من سلمت له الأرض إذا صدر الحكم لغير صالحه. ويضمن هذا المعنى إقرار لمن صدر لصالحه قرار التوزيع يوقعه قبل تسلم الأرض.

ج- تنظر اللجنة المركزية أيضا في الطلبات المقدمة من الشركات وفقا للقواعد والشروط الموضحة في (ثالثا/ ب) أعلاه وتحيلها بعد تصفيتها مبدئيا ومرفقة بتوصيتها إلى اللجان المحلية كل حسب منطقته – وتقوم الأخيرة بإبداء ما تراه بشأنها ثم تعيدها إلى اللجنة المركزية لترفعها بدورها إلى وزير الزراعة لاتخاذ القرار اللازم.

د- في الحالات التي تستلزم استصدار إذن من مجلس الوزراء ترفع اللجنة المركزية بذلك إلى وزير الزراعة والمياه ليتولى بدوره الرفع عنها إلى مجلس الوزراء في حالة اقتناعه بما أوردته اللجنة من مبررات.

ولوزير الزراعة والمياه الرفع مباشرة إلى مجلس الوزراء دون حاجة إلى اقتراح من اللجان المحلية أو اللجنة المركزية وذلك في حالات الشركات الكبيرة سعودية أو أجنبية التي تتقدم بطلب استثمار مساحات كبيرة من الأرض تفوق الحد المقرر بموجب النظام (الفقرة ب – 4 من ثالثا أعلاه).

6- جدية الاستثمار

1. يجب على من صدر لصالحه قرار التوزيع ومنح حق الاختصاص في الأرض محل القرار، أن يستثمر الأرض خلال المدة المحددة بالقرار.
2. تثبت جدية الفرد في الاستثمار الزراعي إذا قام خلال المدة المحددة بالقرار بري ما لا يقل عن 25% من مساحة الأرض التي وزعت عليه، بما من شأنه الإنتاج الزراعي الفعلي.
3. كما تثبت جدية الفرد في الاستثمار الحيواني إذا قام في خلال الفترة المحددة للاستثمار بتهيئة وإعداد ما لا يقل عن 25% من المساحة الموزعة عليه بما من شأنه الإنتاج الفعلي لمحاصيل الاستهلاك الإنساني والحيواني أو منتجاتهما.
4. تثبت جدية الشركة في الاستثمار الزراعي أو الحيواني إذا قامت في خلال الفترة المحددة للاستثمار بتهيئة وإعداد ما لا يقل عن 35% من المساحة الموزعة عليه بما من شأن الإنتاج الفعلي لمحاصيل ومنتجات الاستهلاك الإنساني أو الحيواني.

7- الإشراف وإلغاء الاختصاص والتمليك

1. يتم الإشراف من الناحية الفنية على الأراضي الموزعة ومراقبة جدية أصحاب الاختصاص في استثمارها وفقا للأسس المفصلة في سادسا وبإتباع الخطوات التالية:

أ - تنظيم جولات تفتيشية كل ستة أشهر من قبل موظفي وزارة الزراعة المعينين في المنطقة وترفع تقارير بذلك إلى إدارة استثمار الأراضي بالوزارة.

ب- تقوم إدارة استثمار الأراضي بدورها بإرسال واحد أو أكثر من فنييها للقيام بهذه المهمة على أن يشترك معه المدير الزراعي للمنطقة المعنية في الجولة الخاصة بها.

ج - ترفع إدارة استثمار الأراضي مرئياتها استنادا إلى التقارير التي تحصل عليها بموجب الخطوتين السابقتين إلى اللجنة المركزية المنصوص عليها في الفقرة (4) من "خامسا" أعلاه.

د - تكون مهمة اللجنة:

1- في حالة ثبوت عدم جدية الاستثمار لديها:

أ - اقتراح إلغاء الاختصاص على وزير الزراعة والمياه الذي يصدر قرار بذلك في حالة موافقته عليه بالصيغة المرافقة (قرار إلغاء الاختصاص)

ب - تقدير المصروفات التي تحملها صاحب الاختصاص المزمع إلغاء اختصاصه.

ج - إحالة تقديرها إلى إدارة استثمار الأراضي لأخذ التعهد اللازم بأدائه على من يزمع منحه حق الاختصاص من جديد – على أن يتم ذلك فور صدور قرار الوزير بالإلغاء حق الاختصاص المستثمر السابق.

د - عدم قبول أي طلب لاستثمار ارض من قبل الأشخاص الذين سبق أن حصلوا على أراضي بموجب هذا النظام واثبتوا عدم جديتهم في استثمارها خلال فترة الاختصاص وأصدرت الوزارة قرارات إلغاء الاختصاص عليها.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة الهربية السعودية — الرقم …………

وزارة الزراعة والميه — التاريخ ………

ادارة استثمار الاراضي

قرار الغاء اختصاص

ان وزير الزراعة والمياه، بناء على الصلاحيات الممنوحة له نظاما وبعد الاطلاع على الاعلان الصادر برقم …… وتاريخ ….. وبناء على اقتراحات اللجنة المركزية لتوزيع اللحنة المركزية لتوزيع الاراضي البور بالغاء الاختصاص والمبني على مرنيات ادارة استثمار الاراضي واستنادا الى التقارير التي اثبتت عدم جدية ………… في استثمار الارض الموزعة عليه خلال المدة المحددة بقرار التوزيع واستنادا لاحكام المادة الثامنة من نظام توزيع الاراضي البور الصادر بالمرسوم الملكيرقم م/26 وتاريخ 88/7/6 هـ. يقرر مايلي :

اولا : يلغى قرار التوزيع رقم ……. وتاريخ / / الصادر للمدعو ……………على قطعة الارض رقم ……. الواقعة في ………. بمنطقة: ……… والتي يحدها شمالا …….. جنوبا ………. وشرقا ……… وغربا ……… والبالغ مساحتها ……… دونم ويلغى اختصاص المذكور على القطعة / القطع المذكورة لثبوت عجزه عن استثمار الجزء المنصوص عليه في النظام وتسحب الارض منه

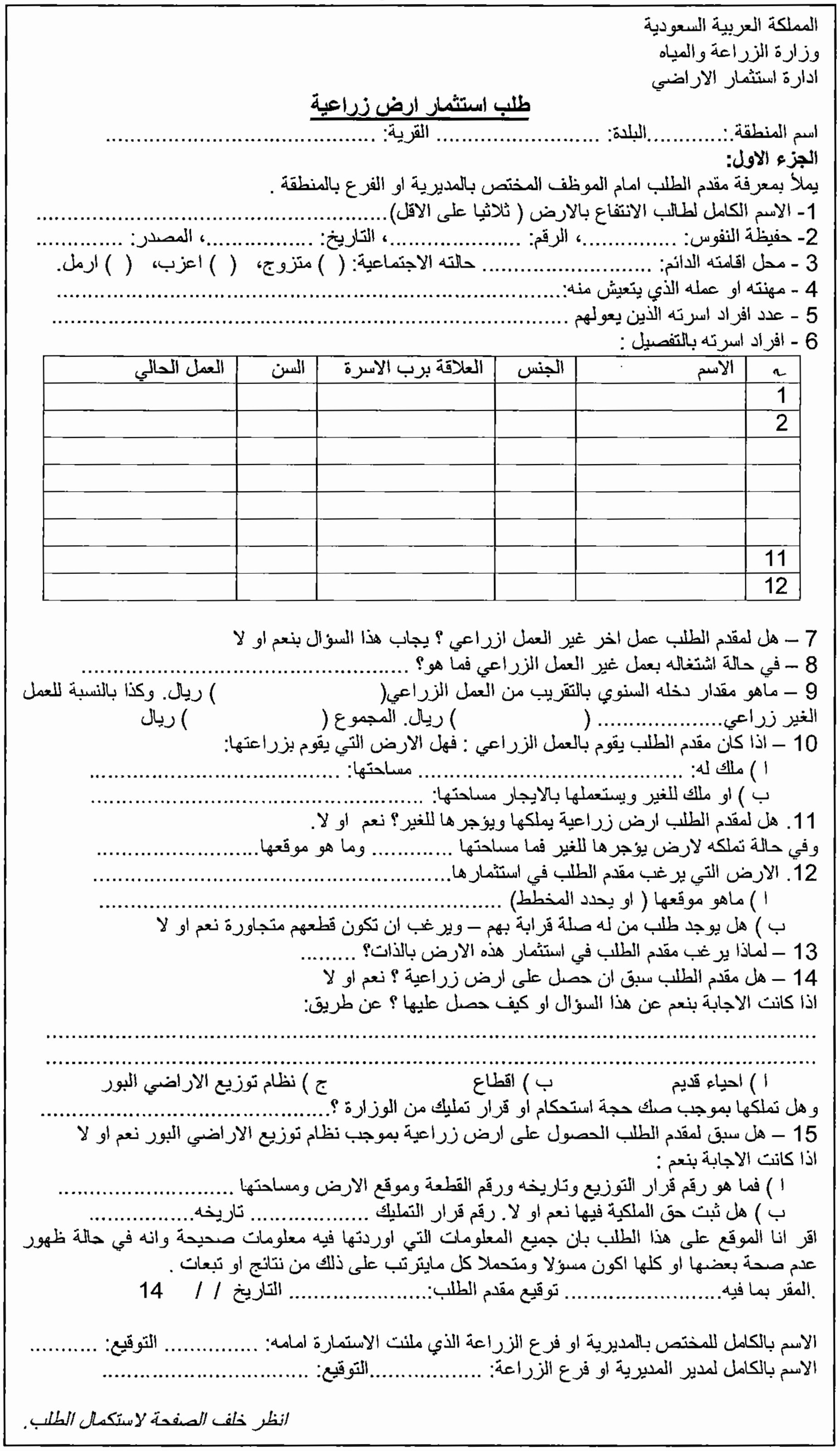
ثانيا: عند تخصيص هذه الارض لمستثمر اخر يتحمل من تخصص له هذه الارض المصروفات التي تكبدها من الغي اختصاصه في سبيل استثمار الارض وذلك وفقا لتقدير اللجنة المركزية لتوزيع الاراضي وعلى ادارة استثمار الاراضي اخذ التعهد اللازم على من تخصص له الارض باداء هذه المصروفات الى من الغى اختصاصه .

ثالثا : يسري هذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة اتخاذ مايلزم تنفيذه .

وزير الزراعة والمياه

هـ - حتى يصبح قرار التمليك الصادر من قبل وزير الزراعة والمياه نافذا يرفع إلى جلالة الملك أو إلى من يفوضه جلالته للتصديق عليه.

2- في حالة ثبوت جدية الاستثمار لديها في نهاية المدة المقررة للاستثمار: اقتراح تمليك الأرض لصاحب الاختصاص على وزير الزراعة والمياه الذي يصدر قرارا بذلك في حالة موافقته عليه بالصيغة المرافقة (قرار التمليك).



المملكة العربية السعودية
وزارة الزراعة والمياه
ادارة استثمار الاراضي

طلب استثمار ارض زراعية

اسم المنطقة:............البلدة: .... القرية: ....

الجزء الاول:

يملأ بمعرفة مقدم الطلب امام الموظف المختص بالمديرية او الفرع بالمنطقة .

1- الاسم الكامل لطالب الانتفاع بالارض (ثلاثيا على الاقل)..

2- حفيظة النفوس: ....، الرقم: ....، التاريخ: ....، المصدر: ....

3 - محل اقامته الدائم: .... حالته الاجتماعية: ( ) متزوج، ( ) اعزب، ( ) ارمل.

4 - مهنته او عمله الذي يتعيش منه:..

5 - عدد افراد اسرته الذين يعولهم ....

6 - افراد اسرته بالتفصيل :

هـ	الاسم	الجنس	العلاقة برب الاسرة	السن	العمل الحالي
1					
2					
11					
12					

7 – هل لمقدم الطلب عمل اخر غير العمل ازراعي ؟ يجاب هذا السؤال بنعم او لا

8 – في حالة اشتغاله بعمل غير العمل الزراعي فما هو؟ ....

9 – ماهو مقدار دخله السنوي بالتقريب من العمل الزراعي( ) ريال. وكذا بالنسبة للعمل الغير زراعي........... ( ) ريال. المجموع ( ) ريال

10 – اذا كان مقدم الطلب يقوم بالعمل الزراعي : فهل الارض التي يقوم بزراعتها:

ا) ملك له: .... مساحتها: ....

ب) او ملك للغير ويستعملها بالايجار مساحتها: ....

11. هل لمقدم الطلب ارض زراعية يملكها ويؤجرها للغير؟ نعم او لا.

وفي حالة تملكه لارض يؤجرها للغير فما مساحتها .... وما هو موقعها.........................

12. الارض التي يرغب مقدم الطلب في استثمارها...

ا) ماهو موقعها (او يحدد المخطط) ....

ب) هل يوجد طلب من له صلة قرابة بهم – ويرغب ان تكون قطعهم متجاورة نعم او لا

13 – لماذا يرغب مقدم الطلب في استثمار هذه الارض بالذات؟ ....

14 – هل مقدم الطلب سبق ان حصل على ارض زراعية ؟ نعم او لا

اذا كانت الاجابة بنعم عن هذا السؤال او كيف حصل عليها ؟ عن طريق:

....

....

ا) احياء قديم ب) اقطاع ج) نظام توزيع الاراضي البور

وهل تملكها بموجب صك حجة استحكام او قرار تمليك من الوزارة ؟..................................

15 – هل سبق لمقدم الطلب الحصول على ارض زراعية بموجب نظام توزيع الاراضي البور نعم او لا

اذا كانت الاجابة بنعم :

ا) فما هو رقم قرار التوزيع وتاريخه ورقم القطعة وموقع الارض ومساحتها ....

ب) هل ثبت حق الملكية فيها نعم او لا. رقم قرار التمليك .... تاريخه...............

اقر انا الموقع على هذا الطلب بان جميع المعلومات التي اوردتها فيه معلومات صحيحة وانه في حالة ظهور عدم صحة بعضها او كلها اكون مسؤلا ومتحملا كل مايترتب على ذلك من نتائج او تبعات .

المقر بما فيه.......................... توقيع مقدم الطلب:...................... التاريخ / / 14

الاسم بالكامل للمختص بالمديرية او فرع الزراعة الذي ملئت الاستمارة امامه: .... التوقيع: ....

الاسم بالكامل لمدير المديرية او فرع الزراعة: ....التوقيع: ....

انظر خلف الصفحة لاستكمال الطلب.

8- الفصل في التظلمات والخلافات

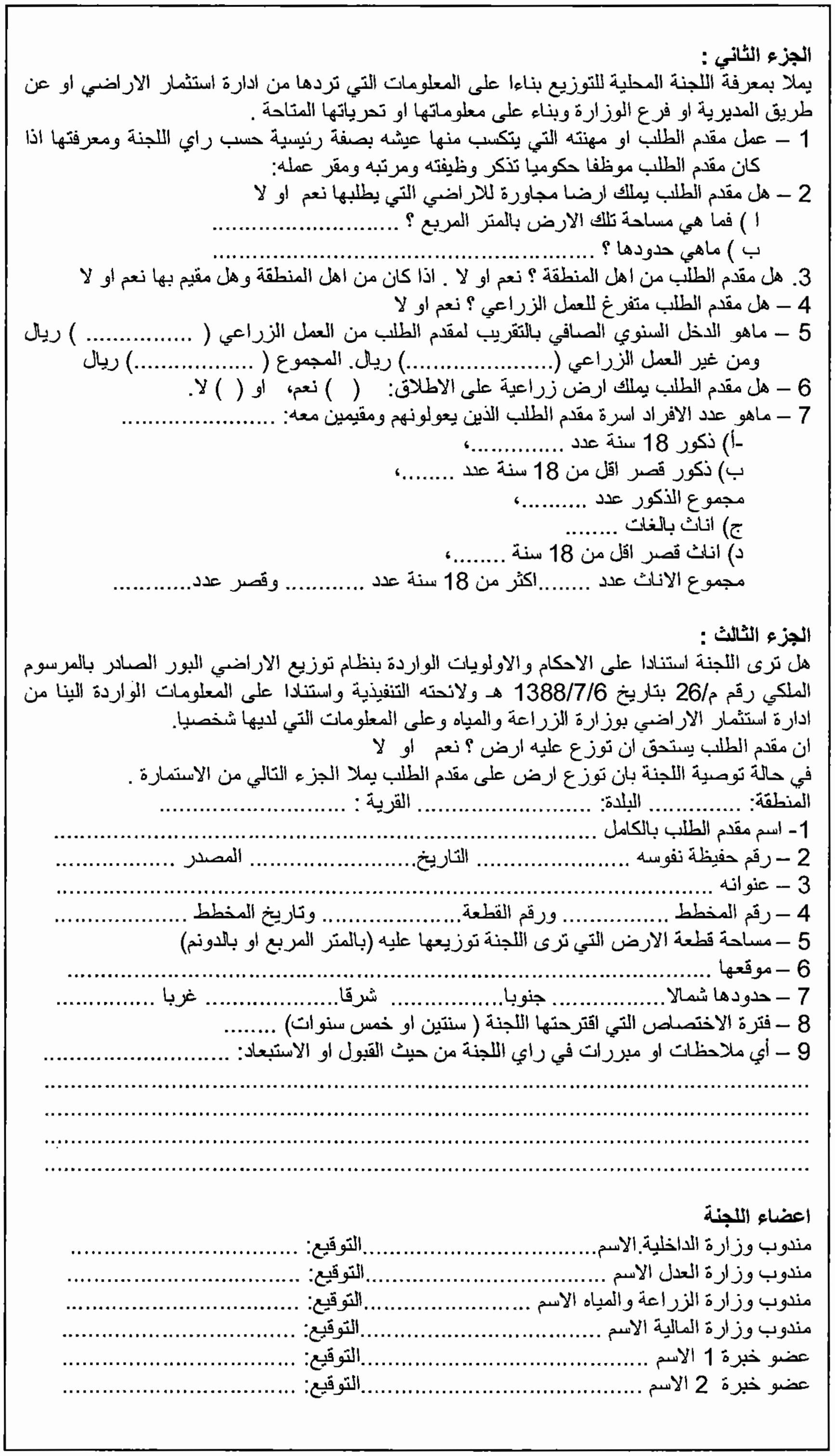
يفصل في التظلمات والخلافات الناشئة عن تطبيق هذا النظام وفي حدود قواعده وأحكامه شخص بدرجة قاضي يسميه وزير العدل ويعمل في وزارة الزراعة والمياه وتنفذ أحكامه بقرار من وزير الزراعة والمياه.

9- أحكام ختامية

لوزير الزراعة والمياه الحق في حذف أو زيادة أو تعديل مواد هذه اللائحة أو استثناء بعض الحالات إذا دعت الحاجة لذلك بشرط ألا يتعارض ذلك مع نصوص مواد النظام.

على وكيل الوزارة لشؤون الزراعة والجهة المختصة اتخاذ اللازم نحو تنفيذ ذلك.

وزير الزراعة والمياه .



الجزء الثاني :

يملا بمعرفة اللجنة المحلية للتوزيع بناءا على المعلومات التي تردها من ادارة استثمار الاراضي او عن طريق المديرية او فرع الوزارة وبناء على معلوماتها او تحرياتها المتاحة .

1 – عمل مقدم الطلب او مهنته التي يتكسب منها عيشه بصفة رئيسية حسب راي اللجنة ومعرفتها اذا كان مقدم الطلب موظفا حكوميا تذكر وظيفته ومرتبه ومقر عمله:

2 – هل مقدم الطلب يملك ارضا مجاورة للاراضي التي يطلبها نعم او لا

ا) فما هي مساحة تلك الارض بالمتر المربع ؟ ....

ب) ماهي حدودها ؟ ....

3. هل مقدم الطلب من اهل المنطقة ؟ نعم او لا . اذا كان من اهل المنطقة وهل مقيم بها نعم او لا

4 – هل مقدم الطلب متفرغ للعمل الزراعي ؟ نعم او لا

5 – ماهو الدخل السنوي الصافي بالتقريب لمقدم الطلب من العمل الزراعي (................) ريال ومن غير العمل الزراعي (.......................) ريال. المجموع (................) ريال

6 – هل مقدم الطلب يملك ارض زراعية على الاطلاق: ( ) نعم، او ( ) لا.

7 – ماهو عدد الافراد اسرة مقدم الطلب الذين يعولونهم ومقيمين معه: ....

أ-) ذكور 18 سنة عدد ....،

ب) ذكور قصر اقل من 18 سنة عدد ....،

مجموع الذكور عدد ....،

ج) اناث بالغات ....

د) اناث قصر اقل من 18 سنة ....،

مجموع الاناث عدد ....اكثر من 18 سنة عدد .... وقصر عدد...........

الجزء الثالث :

هل ترى اللجنة استنادا على الاحكام والاولويات الواردة بنظام توزيع الاراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 بتاريخ 1388/7/6 هـ ولائحته التنفيذية واستنادا على المعلومات الواردة الينا من ادارة استثمار الاراضي بوزارة الزراعة والمياه وعلى المعلومات التي لديها شخصيا.

ان مقدم الطلب يستحق ان توزع عليه ارض ؟ نعم او لا

في حالة توصية اللجنة بان توزع ارض على مقدم الطلب يملا الجزء التالي من الاستمارة .

المنطقة: .... البلدة: .... القرية : ....

1- اسم مقدم الطلب بالكامل ....

2 – رقم حفيظة نفوسه .... التاريخ........................ المصدر ....

3 – عنوانه ....

4 – رقم المخطط .... ورقم القطعة.................... وتاريخ المخطط ....

5 – مساحة قطعة الارض التي ترى اللجنة توزيعها عليه (بالمتر المربع او بالدونم)

6 – موقعها ....

7 – حدودها شمالا............... جنوبا............... شرقا.................. غربا ....

8 – فترة الاختصاص التي اقترحتها اللجنة (سنتين او خمس سنوات) ....

9 – أي ملاحظات او مبررات في راي اللجنة من حيث القبول او الاستبعاد: ....

....

....

....

....

اعضاء اللجنة

مندوب وزارة الداخلية.الاسم.................................التوقيع:..................................

مندوب وزارة العدل الاسم ....التوقيع:..................................

مندوب وزارة الزراعة والمياه الاسم ....التوقيع:..................................

مندوب وزارة المالية الاسم ....التوقيع:..................................

عضو خبرة 1 الاسم ....التوقيع:..................................

عضو خبرة 2 الاسم ....التوقيع:..................................

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

517- مساحات المدن والقرى حسب جغرافيتها، ومناطق الأراضي البور بالاتفاق مع تخطيط المدن(1)

أ- صرف النظر عما سبق أن تقرر من جعل المدن الكبيرة عشرة كيلو مترات والقرى خمسة كيلو مترات نظرا لان كل مدينة وقرية وضعها الجغرافي الخاص الذي يجعل التحديد بذلك الشكل غير عملي.

اعلان:

تعلن وزارة المالية بناءا على الاوامر السامية بان كل من اعطيت له ارض بالطائف سواء بطريق المنح او التحكير يجب عليه ان يقوم بتعميرها في خلال سنة من هذا الانذار واذا انقضت المدة ولم يقم بالتعمير فتسحب منه دون توقف مع العلم بأن آخر مدة للامهال هي غاية ذي الحجة عام 1361.

ام القرى العدد 885 في 1360/11/2هـ، ص1.

ب- في حالة رغبة وزارة الزراعة والمياه القيام بتوزيع الأراضي البور في منطقة ما فان على الجهة المختصة بها الاتصال مباشرة بتخطيط المدن للاتفاق معهم على الاتجاه الذي تسير به في توزيع الأراضي كي لا يتعارض ذلك مع تخطيط المناطق السكنية، وعلى البلديات والمجمعات القروية الرفع عما يردها بهذا الشأن من الزراعة لهذه الوزارة (وكالة الوزارة لتخطيط المدن) للنظر في تلك الأراضي حسب النظام والتعليمات.

ج- بعد انتهاء الخرائط الجوية المساحية التي تقوم هذه الوزارة بإعدادها تعطى وزارة الزراعة (إدارة استثمار الأراضي البور) صورا منها للاستفادة منها في عملها.

د- عند قيام وزارة الزراعة والمياه بمسح الأراضي البور وتوزيعها تراعي ترك منطقة للمرافق العامة كالمدارس والمستشفيات لاستخدامها في مصالح المنطقة الزراعية.

518- مهلة ادعاء الأحياء للأرض الموات(2)

"أن من تاريخ هذا الأمر لا يعتد بأي ادعاء بالأحياء يكون بعد تاريخ الأمر السامي الأخير".

519- مدة الإحياء الشرعي (3)

... أن كان إحياؤه قبل صدور الأمر السامي المشار إليه 21679 في 1387/11/29هـ - ولم يتعارض بناؤه مع التنظيم فان الأرض التي أحياها تكون ملكه وليس للبلدية عليها سبيل.. الخ. ولان المقام السامي منع وضع اليد والإحياء بدون إذن ولي الأمر من تاريخ 1387/11/29هـ وجعل هذا التاريخ نهاية ما يعتبر. لذا فان مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة يرى ان الأمر السامي رقم 21679 في 1387/11/29هـ قد حدد الإحياء القديم والإحياء الذي لا يعتبر.

وبعد: (فقد كتبت وزارة الزراعة والمياه برقم 4962/11 في 1396/4/28هـ، ورقم 5653/11 في 1396/5/19هـ حول قيام المحكمة الشرعية ببيدة بمنطقة الباحة بإصدار حجج استحكام على أراض بور

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 6144/ض في 1386/4/15هـ.

(2) الأمر السامى رقم 21679 في 1387/11/29 هـ.

(3) قرار مجلس القضاء الاعلى بهيئته الدائمة رقم 74/م/15 في 1402/4/7هـ. وقد جاء في حيثيات القرار انه اشارة الى ما استفسر عنه فضيلة قاضي محكمة محايل بشأن مدة الاحياء الواردة في المادة الاولى من قرار مجلس القضاء الاعلى رقم 22/4/94 في 1401/6/1هـ. والتي جاء فيها ما يلي: (كل ارض ليس عليها احياء قديم أو صكوك شرعية معتمدة على اقطاع على عين الارض من ولي الامر وثار عليها نزاع استوجب تحقيقا من قبل لجان حكومية أو قامت حولها خصومة لدى المحكمة فان كتابات العدل والمحاكم ممنوعة من اجراء الافراغ فيها) وطلب فضيلته في خطابه المذكور ايضاح المدة التي يعتبر بها الاحياء قديما ليكون قاعدة يسار عليها. وبتأمل ما تقدم وحيث ان قرار الهيئة القضائية العليا رقم 186 في 1395/4/22هـ اشار الى ان الامر السامي رقم 21679 في 1387/11/29هـ صرح عن وضع اليد بما نصه: كل من يدعي وضع اليد لا يلتفت لدعواه من الان فصاعدا.

احييت بعد صدور نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 في 1388/7/6هـ رغم معارضة الوحدة الزراعي بالباحة باعتبار ان إحياء تلك الأراضي تم بطريق الاعتداء عليها ومخالفة للنظام الذي يقضي بالمحافظة على الأراضي البور حتى يتم توزيعها على المواطنين بموجب الشروط الواردة فيه. وتأمل الوزارة اتخاذ ما نراه مناسبا فيما يتعلق بمعارضة الوحدة الزراعية على تلك الحجج ..الخ. وقد اجيبت وزارة الزراعة والمياه بخطابنا رقم 1/416/ق في 1396/6/22هـ المتضمن ان هذه الوزارة سبق ان اوضحت اجابتها بالنسبة لحجة الاستحكام الصادرة من محكمة بيدة الخاصة ...... بالخطاب رقم 1/62/ق في 1396/1/25هـ من انه اذا كان لوزارة الزراعة معارضة في ذلك فلها التقدم بها وستنظرها المحكمة، اما طلبات حجج الاستحكام الاخرى التي تقدم للمحاكم فان للشئون الزراعية ان تقدم اعتراضاتها ان كان لها اعتراضات على تلك الطلبات وعلى المحكمة النظر فيها على ضوء التعليمات الخاصة بذلك.

وقد رغب معالي وزير الزراعة والمياه بخطابه رقم 8851/11 في 1396/8/26هـ تعميد المحاكم بما تضمنه خطابنا المشار إليه اعلاه. فنرغب الاحاطة مع ملاحظة انه في حالة صرف النظر عن الاعتراض المقدم من الوزارة رفع ما تقررهَ المحكمة مع كامل الاوراق الى هيئة التمييز).

520- إيقاف الإقطاع والمنح والاستمرار في منح اراضي السكن(1)

وبعد: (وردنا صورة من خطاب المقام السامي الموجه لسمو وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة برقم 2/4997 في 1400/7/17هـ ونصه بعد المقدمة: "نظرا لأنه حصل توسع في الإقطاع بالنسبة للأراضي، ورغبة منا في تحديد هذه الأمور لتوفير اكبر قدر للمحتاجين للسكن فقد امرنا بإيقاف الإقطاع والمنح اعتبارا من تاريخ امرنا هذا ماعدا الذين لم يسبق أن منحوا أراضي للسكن فهؤلاء سوف يجري النظر في أمرهم وإبلاغكم عن طريق الديوان بمنحهم المساحات المقررة للسكن فقط كل بحسب فئته في منطقة واحدة.

لذا نرغب إليكم اعتماد ذلك وإعادة أي أمر يردكم بمنح أو إقطاع لا يكون على هذا الأساس الذي ذكرنا لأي كائن من كان وتعميد كافة البلديات والتأكيد عليهم بالتقيد بهذا وانفاذ موجبه وقد أعطينا صورة من امرنا هذا لمعالي وزير العدل لتعميد المحاكم وكتاب العدل باعتماده وانفاذ موجبه وعدم قبول أي دعوى تقام على أساس وضع اليد لأي كائن من كان" للإطلاع والإحاطة واعتماد موجبه فيما يخصكم وإبلاغه لمن يلزم).

521- مذكرة تفسيرية لنظام توزيع الأراضي البور(2)

تستقبل المملكة نهضة شامل في الميدان الزراعي. ولذلك كان من الضروري الإعداد لهذه النهضة بأسس ثابتة الدعائم تقوم عليها ومن ذلك إبدال النظام القائم في إقطاع الأراضي بنظام يضمن أن يحقق تمليك الأرض الأهداف الاجتماعية والاقتصادية التي تحرص الحكومة القائمة على رسمها بوعي وحكمة. ولذا فقد وضع هذا النظام. وتضمن في مادته الأولى منه الشروط الواجب توفرها في الأرض المقطعة وواضح أن النظام قد حرص في تحديد هذه الشروط على توفر الضمانات الكافية للتثبت من أن الأرض لن تكون محلا للمنازعة فنص على وجوب براءتها من الحقوق الفردية والجماعية سواء في ذلك حقوق الملكية أم الحقوق الأدنى منها كحق الاختصاص بالأرض أو الأفضلية عليها ونص في المادة الخامسة على تشكيل لجنة تقتصر مهمتها على المصادقة على توفر الشروط المشار إليها.

ورعاية لأن تكون الأرض المقطعة بالحجم الملائم للإنتاج الزراعي ولحاجة المزارع وقدرته حددت المادة الثانية حدا أدنى للأرض المقطعة بحيث لا يجوز أن تنقص بأي حال عن 5 هكتارات وحدا أعلى يتراوح بين 10 هكتارات للفرد و400 هكتارا للشركة.

من وزارة المالية "اعلان":

تعلن وزارة المالية انه قد صدرت الاوامر العالية بالموافقة على اعفاء الاراضي الحكومية الزراعية المعدة للتحكير من رسوم الحكر تشجيعا للاهلين واستمارا لها على ان يتعهد كل من يأخذ ارضا منها بأن لا يهمل زراعتها ثلاث سنوات متتالية فان اهملها تلك المدة استردت منه وعادت للمالية فعلى كل من يرغب في احياء ارض اميرية موات بزراعتها ان يقدم طلبه الى مالية جهته يعين فيه موقع الأرض التي يريد زراعتها ومساحتها وحدودها ولاعلان العموم تحرر.

ام القرى العدد 873 في 1360/8/21هـ، ص1.

---

(1) خطاب المقام السامي برقم 2/4997 في 1400/7/17 هـ. الموجه لسمو وزير الشئون البلدية والقروية بالنيابة. والمعمم بوزارة العدل برقم 12/107/ت في 1400/8/10هـ.

(2) المصدر: مجموعة الانظمة السعودية. 1423هـ المجلد السابع ص 236- 364.

وقد رمى النظام لان تكون الاعتبارات المشار إليها قد توجب الاستثناء من التحديد المنصوص عليه فأجاز التجاوز عن الحدود بقرار من مجلس الوزراء ونصت المادة الثالثة على الشروط الواجب توافرها فيمن يجوز إقطاعه الأرض فنصت على أن يكون سعودي الجنسية سواء كان شخصا طبيعيا أم معنويا وأجازت على سبيل الاستثناء التجاوز عن هذا الشرط بقرار من مجلس الوزراء إذا ظهر أن التجاوز عنه يخدم المصلحة العامة ونصت على أن تكون له أهلية الأداء إذ أن قدرة المقطع على إجراء التصرفات القانونية ضرورية لا يؤدي الإقطاع أهدافه.كما نصت على أن لا يكون سبق له أن حصل على ارض بموجب أحكام النظام. واستثنت من هذا الشرط من ثبت له حق ملكية عليها إذا أن ثبوت حق الملكية لا يتم إلا بعد ثبوت نجاحه في استثمار الأرض.

ولما كان من المحتمل وجود تنافس على الأرض المقطعة فقد نصت المادة الرابعة على الأمور الواجب مراعاتها في التفضيل.

وتنص المادة السابعة على الآثار القانونية للإقطاع وواضح أن النظام راعى التدرج في منح الحقوق على الأراضي المقطعة ففي الفترة المحددة للاستثمار لا يكون للمقطع حق ملكية على الأرض وانما يكون له حق تملكها بموجب أحكام النظام كما يكون له حق اختصاص فيها بموجبه يكون أولى من غيره بها ولا يجوز نزعها منه إلا وفق الحدود التي يرسمها النظام.

وفي مقابل هذه الحقوق يكون عليه واجب استثمار الأرض وفق ما يقرر النظام فإذا اخل بهذا الواجب جاز انتزاع الأرض منه. وإقطاعها لغيره وبما أن المقطع لم تثبت له ملكية الأرض وانما يثبت له حق اختصاص. وبما أن حق الاختصاص قابل للتقييد فقد حظر النظام التنازل عنه إلا بأذن مكتوب من وزير الزراعة والمياه وكذلك قيد انتقاله بالوراثة فأجاز لوزير الزراعة أن يخص به فردا أو أكثر من الورثة وذلك ضمانا لتحقيق أهداف الإقطاع وتحدد المادة الثامنة سلطات وزير الزراعة في الإشراف والمراقبة على الأرض المقطعة وحماية لسلطاتها في ذلك وتنظم المادة التاسعة الثمرة النهائية للإقطاع وهي تملك المقطع للأرض.

ولما كان من المعتاد نشوء الخلاف أو قيام المطالبة أو تقديم التظلم فيما يتعلق بتطبيق النظام فقد أناط النظام بوزير الزراعة سلطة تنفيذ الأحكام التي تصدر في الخلاف أو المطالبة أو التظلم الناشئ عن تطبيق النظام.

وحرصا على توفير المرونة الكافية للنظام فقد روعي أن لا يشمل إلا القواعد الضرورية والأساسية. ونصت المادة الثانية عشرة على أن لوزير الزراعة السلطة في وضع القواعد التفصيلية والتنفيذية بما يتفق وقواعد النظام وأهدافه.

522- حجج استحكام على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن (1)

" بناء على طلب وزرة الزراعة بخطابها رقم 18/1889/295 وتاريخ 1391/3/10هـ التعميم على المحاكم بعدم إخراج حجج استحكام على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن إلا بعد أخذ رأي وزارة الزراعة تفاديا من الوقوع في المشاكل التي تحدث من جراء استيلاء بعض الأشخاص على الأراضي البور بطريقة غير مشروعة.

ولموافقة على ذلك يقتضي التعميم على كافة المحاكم في المملكة بالرجوع إلى وزارة الزراعة بالنسبة لطلب إخراج حجج استحكام للأراضي الزراعية خارج المدن والقرى واعتبار هذا التعميم مجرد تفسير لتطبيق المادة "86" من نظام الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وقد أبلغت بنسخة من هذا وزارة الداخلية ووزارة الزراعة للإحاطة والاعتماد. أهـ" رئيس مجلس الوزراء.

523- شروط منح القروض الزراعية على الأراضي البيضاء(2)

"نشير إلى خطابكم رقم 404/753 وتاريخ 1404/2/22هـ المتضمن الإشارة إلى قرار مجلس إدارة البنك الزراعي العربي السعودي بتاريخ 1403/1/22هـ القاضي بتمديد فترة قبول الوثائق التي لدى المواطنين للحصول على قروض من البنك لمدة عام آخر كمهلة أخيرة تبدأ اعتبارا من تاريخ انتهاء المهلة السابقة في 1403/4/30هـ وبعد مضي هذه المدة وابتداء من 1404/4/30هـ يمنع إقراض المزارعين ما لم يكن لديهم صكوك شرعية أو قرارات استثمار زراعية إلا أن المجلس اقترح في جلسته التي عقدت بتاريخ 1404/3/9هـ تمديد المهلة سنة أخرى لأن استخراج الصكوك

---

(1) خطاب المقام السامي رقم 9527 وتاريخ 1391/5/28هـ الموجه لمعالي وزير العدل.

(2) خطاب المقام السامي برقم 1258/4/م في 1404/4/26هـ. الموجه أصلا لوزاة المالية والاقتصاد الوطني ونسخة منه لوزارة العدل.

واستكمال المستندات يستغرق وقتا طويلا وطلبكم الموافقة على ذلك. وحيث سبق أن مددت فترة قبول الوثائق ثلاث سنوات ونظرا لأن الاكتفاء بالوثائق قد يساعد على التعدي على الأراضي الحكومية وعملا بما يحقق مصلحة المزارعين ويمنع التعدي على الأراضي البور. نرغب إليكم اعتماد الآتي:

أولا: تمدد فترة قبول الوثائق التي لدى المواطنين للحصول على قروض من البنك الزراعي العربي السعودي لمدة سنة تنتهي بتاريخ 1405/4/30هـ.

ثانيا: بعد انتهاء فترة التمديد المشار إليها سابقا يتبع الآتي:

1. يمنع منعا باتا منح القروض الزراعية على الأراضي البيضاء ما لم يكن لدى صاحب الأرض حجة استحكام مستوفية لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية أو إقطاع من ولي الأمر صادر وفقا للإجراءات المتبعة أو قرار توزيع صادر بموجب نظام توزيع الأراضي البور.
2. لا تمنح القروض الزراعية بالوثائق المؤقتة الموقعة من شاهدين والمصدقة من إمارة البلدة والموثقة من المحكمة المختصة إلا على الأملاك القديمة الثابت إحياؤها قبل تاريخ 1388/7/6هـ وهو تاريخ صدور نظام توزيع الأراضي البور وسوف يكون المصدق على تلك الوثائق مسئولا من صحة ما جاء فيها من معلومات ومنها ثبوت الإحياء وقدمه وإذا ظهر خلاف ذلك فسوف يكون مسئولا بالتضامن مع المقترض عن إعادة كامل القرض إضافة إلى ما يترتب على ذلك من عقوبات وعلى البنك الزراعي قبل صرف القرض بعث مندوب سعودي موثوق من قبله للوقوف على الملك المراد إقراض صاحبه للتحقق من ثبوت الإحياء وتاريخه وعمل كروكي لما هو محيا منه ذلك على الأراضي البور.
3. يعلن عن ذلك لعموم المواطنين ويفهم أصحاب المزارع بأن عليهم استخراج حجج استحكام على أملاكهم الزراعية مستوفية لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية لكي يتسنى لهم الاستفادة من القروض الزراعية. وقد زودنا الجهات المعنية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد. فأكملوا ما يلزم بموجبه. انتهى"

وقد أكد بتعميم وزارة العدل رقم 199/12 ت في 1404/11/21هـ /ك. والقاضي باعتماد التوقف عن التصديق على الوثائق المذكورة ابتداء من 1405/4/30هـ والذي أكد بالتعميم رقم 40/12ت في 1405/3/2هـ.

524- التعليمات الخاصة بالأحياء(1)

من محمد بن إبراهيم إلى حضرة صاحب السمو الملكي رئيس مجلس الوزراء المعظم حفظه الله السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :إشارة إلى خطاب سموكم رقم 5589 وتاريخ 1380/3/13هـ بشأن إحياء الأراضي البيضاء ورغبتكم في وضع تعليمات في الموضوع ونفيدكم بما يلي:

أ- الأرض سواء كانت قريبة من العامر أو بعيدة منه الأصل فيها إباحة التملك لمن سبق إليها وأحياها وهذا هو مقتضى ما جاء به الشرع كما في حديث جابر رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال (من أحيي أرضا ميتة هي له) وفي حديث عائشة (من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها) وقد قضى بذلك عمر رضي الله عنه.

ب- لولي الأمر إقطاع الموات لمن يحييه كما جاء في السنة من أن رسول الله صلى الله عليه وسلم أقطع بلال بن الحارث العقيق وروى علقمة بن وائل عن أبيه أن النبي صلى الله عليه وسلم أقطعه أرضا بحضرموت (الحديث).

ج- هذا الإقطاع لا يعطي المقطع حق التملك بدليل استرجاع عمر لبقية الأرض التي عجز بلال عن إحيائها من العقيق.

د - وإنما يعطيه حق الاختصاص والأولوية كما جاء في شرح الزاد في إحياء الموات (ومن تحجر مواتا بأن أدار حوله أحجارا ونحوها لم يملكه وهو أحق به ووارثه من بعده وليس له بيعه وللإمام إقطاع موات لمن يحييه ولا يملكه بالإقطاع بل هو أحق به من غيره فإذا أحياه ملكه.

هـ - يضرب للمقطع مدة يتمكن في أثنائها من الإحياء فإن أحياها و إلا نزعت منه كما نص على ذلك في المنتهى وشرحه وغيرهما.

ز- لا يسوغ لأحد أن يحيى مواتا من القريب من العامر ونحوه إلا بإذن ولي الأمر حيث يخشى من النزاع

---

(1) خطاب سماحة رئيس القضاء رقم 3/1461 في 1380/3/23هـ.

والتعدي على ممتلكات الغير ومختصاتهم من طرق وسيول ونحو ذلك لقوله عليه الصلاة والسلام في رواية (من أحيا أرضا ميتة في غير حق مسلم فهي له). وكما فعل عمر رضي الله عنه مع نافع حينما طلب نافع الأرض الموات التي قبل منزله بالبصرة.

ح- إذا طلب شخص إحياء قطعة أرض يعين ولي الأمر نظراء أمناء ليروا هل فيه ضرر على مسلم أو تنازل شئ من مختصاته وحقوقه فيمنع من الإحياء وإن لم يوجد شئ من ذلك فينبغي الإذن بالإحياء لا سيما إن كان من الفقراء المحتاجين لأن لهم حقا في بيت المال فكيف بالموات وهذا هو ما عليه العلماء المحققون خلفا عن سلف. هذا والله يحفظكم.

525- ثبوت حق الاختصاص لمن شرع في إحياء أرض موات

أكدت الهيئة القضائية العليا ثبوت حق الاختصاص لمن شرع في إحياء أرض موات والتي لم يتم إحياؤها فأصدرت قرارها رقم 110 في 92/4/5هـ ونصه كما يلي: الحمد لله وحده. وبعد فقد اطلعت الهيئة القضائية العليا بوزارة العدل على خطاب فضيلة وكيل وزارة العدل رقم 1/13/ك وتاريخ 1392/1/14هـ المعطوف على خطاب سعادة وكيل وزارة الزراعة للشئون الزراعية رقم 18/2709 وتاريخ 1391/4/7هـ على الأوراق المتعلقة بطلب المدعي وإخوانه السماح لهم بحفر بئر في الأرض التي يدعي ملكيتها في القصيم بموجب صك صادر من كاتب عدل بريده حيث جاء في الخطاب المذكور أنه ورد في الصك المشار إليه عبارة (اختصاص هذا الشخص لقطعة الأرض الواقعة في البطين شمال مدينة بريدة) ويأمل سعادته شرح تلك العبارة وإيضاح مدى ما تعطيه صفة الاختصاص من حق التصرف بالأرض ليمكنهم على ضوء الإجابة إجراء اللازم. ورغبة معاليه دراسة ذلك وإبداء رأي فيها. وبدراسة الهيئة القضائية العليا لذلك ظهر لها ما يلي:

أولا: إن الصك الصادر من كاتب عدل بريدة المسجل برقم 412 وتاريخ 1385/5/8هـ لا يفيد أكثر من توثيق كاتب العدل المذكور تنازل المدعي عليه عن الأرض المحدودة في الصك إلى المدعي لقاء مبلغ قدره أربعة آلاف ريال إستلمها الأول من الثاني واستلم الثاني الأرض من الأول . أما الجمل الواردة في الصك عن الاختصاص فقد جاءت على لسان وكيل المتنازل ولم يصدر من كاتب العدل ما يدل على تأييدها أو إقرارها حتى يبحث عن معناها ومدلولها.

ثانيا: بصرف النظر عن صحة تصرف أعيان أهالي بريدة وعما إذا كان من الجائز لهم أن يمنحوا أحدا شيئا من الأراضي المحجوزة لمصالح بريدة بدون مقابل . وهل إذن لهم في مثل هذا التصرف أم لا بصرف النظر عن ذلك كله فإن حق الاختصاص يثبت لمن شرع في إحياء أرض موات ولم يتم إحياؤها أو أقطع من قبل ولي الأمر مواتا من أجل إحيائه – ولم يحيه – فالمتحجر أو المقطع لا يملك ما تحجره أو أقطعه قبل الإحياء ولكن يصير أحق الناس به وله أن يتنازل عن حقه هذه لغيره بعوض أو بغير عوض. وعلى هذا حصل التوقيع.

526- الأصل في الأرض المقطعة الإباحة فإذا أقطعت ثم تركت حتى تصير مواتا عادت إلى الإباحة(1)

إن الإقطاع المدعى به مضت عليه مدة طويلة أكثر من ثلاثين سنة وتنازل المقطع له عن الأرض المقطعة له لمن يستحقها ويقدر على حرثها ومضت عليه مدة طويلة أيضا تقدر باثني عشر سنة والأصل في الأرض الإباحة فإذا تركت حتى تصير مواتا عادت إلى الإباحة وان كثيرا من العلماء اشترط ثلاث سنين في إحياء الإقطاع وجعلوها آخر مدة الإمهال.

527- شرط الإحياء عند الإقطاع يقيد التملك به(2)

"الموافقة على رأي الهيئة القضائية العليا بان الإقطاع يفيد التملك وهو الذي عليه العمل الجاري من الحكومة إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع بأنه لا يملكه صاحبه إلا بالأحياء فيكون الشرط معتبرا ولا يتحقق ملك بدونه".

---

(1) قرار مجلس القضاء الاعلى رقم 84/4/210 في 1403/11/7هـ مؤيد بالقرار الشرعي رقم 1/72في 1402/7/1هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 1250 في 1396/7/16هـ.

528- العدول عن الإقطاع إذا مضت مدة طويلة ولم يتم الإحياء(1)

أنه مادام المذكور وجماعته لم يتمكنوا من إحياء الأرض الممنوحة لهم فيتعين العدول عن الإقطاع وسحب الأرض باعتبارها مازالت مواتا لأن الإقطاع مشروط بالإحياء وأن أمرنا رقم 4/ي/23241 في 97/9/16هـ(2) قضى بإيقاف منح مشايخ القبائل مساحات واسعة لتوزيعها على جماعاتهم وعليه يتم التوزيع من قبل البلدية بموجب تعليمات ذوي الدخل المحدود ومادام المذكور وجماعته لم يتمكنوا من إحياء هذه الأرض مدة خمس وعشرين سنة فلا عبرة بالإقطاع الذي يحملونه وتبقى الأرض في حوزة البلدية تتصرف فيها وفق الأوامر والتعليمات.

529- تفعيل الإحياء الشرعي خلال مهلة محددة(3)

أنه إذا تأخر المقطع إليه عن المبادرة إلى إحياء الأرض بعد ترسيمها وطالت المدة عرفا كنحو ثلاث سنين ووجد متشوف لإحيائها أمر بإحيائها أو رفع يده عنها فإذا طلب مهلة لعذر أمهل شهرين أو ثلاثة ... الخ. كما أفتى سماحته برقم 3/424 في 88/3/5هـ بأن وضع اليد ولو لم يقم بالإحياء الشرعي يرتب السبق والأحقية ولا مانع من نظر القضية بالأمر الشرعي وما ادعاه المدعي إذا ثبت فإنه يفيد الحجر وتحدد له المدة الكافية إن أحيا الأرض التي تحجرها و إلا تنزع عنه وتعطي للمتشوف للإحياء.

530- مشاورة وزارة الداخلية قبل توزيع الأراضي الزراعية على البادية(4)

ألا يتم توزيع الأراضي الزراعية على البادية أو نحوهم إلا بعد التشاور مع سمو وزير الداخلية للتأكد من خلوها من المنازعات.

531- من مديرية الزراعة بشأن الأراضي الغامرة(5)

"تعلن مديرية الزراعة للجمهور انه قد صدر أمر جلالة مولانا الملك المعظم أيده الله وأدام توفيقه بالموافقة على إعطاء كل من يرغب من المزارعين في استثمار شيء من الأرضي الزراعية الغامرة العائدة للحكومة المساحة التي يستطيع زراعتها ويتمكن من سقياها على شرط ان يؤخذ منه تعهد بان يقوم بعمارتها وزراعتها وتعهدها كاملة وان يؤخذ منه العشر من محصول ثمرتها لقاء أجرة الأرض الحكومية وهو خلاف الزكاة فكل من له رغبة في القيام بمثل هذه المشاريع في جهة من الجهات التي توجد بها ارض غامرة صالحة للزراعة عليه ان يراجع هذه المديرية وان المديرية مستعدة للتعاقد معه على عمارتها وزراعتها مقابل العشر. وفق الله الجميع لما فيه الخير والسداد آمين"

532- توثيق إحياء الأرض البور الزراعية يكون بطريقة الاستحكام(6)

وبعد: (إشارة لخطاب فضيلة رئيس كتابة عدل تبوك رقم 561 في 1404/6/22هـ المتضمن بأن حصول المواطن على صك التملك للأرض الزراعية بمقتضى نظام توزيع الأراضي البوريتم بطريقة الاستحكام بعد تطبيق المادتين 85،86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية رغم حصول المواطن على قرار التمليك من وزارة الزراعة مصدقاً من المقام السامي ويقترح فضيلته الاكتفاء بإخراج صك المواطن

---

(1) الأمر السامي رقم 4/هـ/10607 في 401/5/8هـ

(2) عمم بوزارة برقم 5/316 في 1397/11/19هـ.

(3) فتوى سماحة رئيس القضاة رقم 214 في 77/8/27هـ

(4) الأمر السامي رقم 165674 في 96/7/6هـ

(5) نشرت بجريدة ام القرى العدد 1254 في 1368/5/26هـ ص3.

(6) تعميم وزارة العدل رقم 185/12/ت في 1404/11/4هـ. والتعميم رقم 12/44/ت في 1400/4/22هـ.

من قبل كتابة العدل أسوة بالأراضي السكنية الممنوحة عن طريق البلديات، ونظراً لوجاهة الاقتراح ولعله المتبع في المناطق الأخرى والمتمشي مع المرسوم الملكي رقم م/26 في 1388/7/6هـ المتضمن نظام توزيع الأراضي البور وإنها ملك للدولة التي تمثلها وزارة الزراعة فإن على كتابات العدل إفراغ إقرارات المنح الزراعية للمواطنين بإقرار مندوب وزارة الزراعة إذا كانت صادرة بموجب قرارات وزارة الزراعة ومصدقة من المقام السامي أسوة بأراضي البلديات).

533- دعوى البعل لا تثبت به الملكية(1)

"أن دعوى البعل لا تثبت به الملكية لأن الإحياء لا يحصل بالحرث والزرع بدون إجراء ماء ولكن إن كان صاحب البعل أراد بذلك الحرث والشروع في إحياء الأرض فإنه يكون بذلك متحجرا ولا يسوغ إحياء تلك الأرض لغيره إلا بعد أن تضرب له مدة ليتمكن فيها من الإحياء ومتى عجز عنه في تلك المدة أذن لغيره في الإحياء، وإن كان قد تكرر من أهل تلك الأملاك البعل في تلك الأرض بحيث صارت بعلا معروفا لهم فإنه يثبت لهم فيها حق الاختصاص لتعلقها بمصلحة العامر".

534- الإحياء يرجع فيه إلى العرف والعادة آلية إصدار حجج استحكام على الأراضي البعلية(2)

وبعد: (تجدون رفقه صورة خطاب المقام السامي رقم 7448 في 1395/3/6هـ الصادر بالموافقة على الطريقة المقترحة بشأن طلب بعض المواطنين إعطاءهم حجج استحكام على الأراضي البعلية التي تحت أيديهم قبل صدور نظام استثمار الأراضي في 1388/7/6هـ وحيث قضى الأمر السامي باعتماده وانفاذ موجبه فينبغي ملاحظة ذلك فيما يردكم بهذا الخصوص) انتهى. نص خطاب المقام السامي رقم 7448 في 1395/3/6هـ.

"صاحب المعالي وزير الزراعة والمياه. إيماء لخطاباتكم الموضحة أرقامها وتواريخها في البيان المرفق بشأن الأراضي البعلية التي تزرع موسمياً بواسطة مياه الأمطار واقتراح الحل المناسب للأراضي البعلية في جميع أنحاء المملكة المشتملة على نسخة من قرار اللجنة المشكلة من مندوبي وزارتكم ووزارتي الداخلية والعدل لدراسة الموضوع المتضمن ما يلي:

أي مواطن سبق أن وضع يده على أرض موات وأحياها الإحياء الشرعي سواء بزراعتها بعلاً أو احاطتها بجدار أو هيأها لما تصلح له قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور فإنه أحق بها ولكن نظراً إلى أن الإحياء من المسائل التي جاءت في الشريعة الإسلامية ولم تحدد فقد أرجعها الفقهاء إلى العرف والعادة كالقبض والحرز فيما يعد إحياء بالبعل وتملك به الأرض في جنوب المملكة قد لا يعد إحياء في شمالها ولذا فإن العرف هنا له دخل كبير فيما يعد إحياء وما لا يعد إحياء وليس من المستطاع وضع قاعدة عامة بالنسبة لأراضي البعل في أنحاء المملكة وإنما الذي يحدد ذلك قضاة كل جهة حسب عرف البلاد، ولاشك أن المحكمة التي ستنظر في طلب إخراج حجة استحكام ستتخذ الاحتياطات اللازمة الشرعية والإدارية المنصوص عليها في المادتين "86، 85" من نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من أوامر وتعليمات فإذا أثبت المنهي إثباتاً شرعياً تملكه للأرض بأي سبب من أسباب التملك سواء كان هذا السبب كاشفاً أو ناقلاً وحكم بصحته فإن المنهي يملك الأرض سواء كانت بعلية أو سقوية، وحيث إن وزارة الزراعة والمياه هي الجهة المسئولة عن توزيع الأراضي البور ورفع يد كل من يضع يده على شيء منها بدون سبب مشروع فلها حق الاعتراض على إخراج حجج الاستحكام على الأراضي الزراعية بعلية كانت أو سقوية ما لم تقتنع بوجهات الطلب. نخبركم بموافقتنا على ذلك فاعتمدوا إنفاذ موجبه، وقد أعطينا كلا من الجهات المعنية بالأمر نسخة من خطابنا هذا للعمل بموجبه". رئيس مجلس الوزراء

535- استمرار العمل بآلية حجج الاستحكام على الأراضي البعلية(3)

وبعد: (تلقينا صورة من خطاب المقام السامي الموجه أصلا لمعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني برقم 1584/4/م في 1406/9/17هـ هذا نصه بعد المقدمة: "نشير إلى خطابكم رقم 413/5 في 1406/1/15هـ بشأن موضوع

---

(1) فتوى سماحة رئيس القضاة برقم 1832 في 1380/9/12هـ.

(2) خطاب المقام السامي رقم 7448 في 95/3/6 هـ. الموجه لمعالي وزير الزراعة والمياه . ونسخة لوزارة العدل. والمعمم بوزارة العدل برقم 3/77/ت في 1395/4/15هـ

(3) خطاب المقام السامي رقم 1584/4/م في 1406/9/17هـ، الموجه أصلا لمعالي وزير المالية والاقتصاد الوطني والمعمم بوزارة العدل برقم 77/12/ت في 1407/2/11هـ.

الأراضي البعلية المتضمن اقتراح وزارتكم توجيه مجلس القضاء الأعلى بدراسة ما جاء في فتوى الشيخ/ عبد العزيز بن عبد الرحمن البشر التي وافق عليها جلالة الملك عبد العزيز ـ رحمهما الله ـ وكذلك ما ورد في خطاب فضيلة رئيس محاكم سدير لعل بالامكان وضعها كقاعدة عامة يمكن التمشي بموجبها أو إيجاد قاعدة أخرى يمكن أن تعالج مثل هذه

الأمور ونبعث لكم برفقه نسخة خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى بالنيابه رقم 5/1219 في 1406/8/5هـ ومشفوعاته بشأن الموضوع المتضمن أنه بدراسة القضية من قبل المجلس بهيئته الدائمة صدر بشأنها القرار المرفق رقم 37/5/219 في 1406/7/28هـ المتضمن أن وضع قاعدة عامة تطبق على سائر البلاد في المملكة مع اختلاف الأعراف في مناطقها أمر غير ممكن وما دام الأمر كذلك ولأنه سبق أن صدر الأمر رقم 7448 في 1395/3/6هـ بالموافقة على ما رأته اللجنة المشكلة من مندوبين عن وزارات العدل والزراعة والداخلية بشأن الأراضي البعلية.

"وهو أن أي مواطن سبق أن وضع يده على أرض موات وأحياها الإحياء الشرعي سواء بزراعتها بعلا أو أحاطها بجدار أو هيأها لما تصلح له قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور فإنه أحق بها ولكن نظراً إلى أن الإحياء من المسائل التي لم تحدد في كتب الفقه بنصوص معينة وقد أرجعها الفقهاء إلى العرف والعادة فيما يعد إحياء بالبعل وتملك به الأرض في جنوب البلاد قد لا يعد إحياء في شمالها. ولذا فإن العرف له دخل كبير فيما يعد إحياء وما لا يعد إحياء وليس بالمستطاع وضع قاعدة عامة بالنسبة لأراضي البعل في أنحاء البلاد وإنما الذي يحدد ذلك قضاة كل جهة حسب عرف البلاد عند طلب استخراج حجة استحكام بعد تطبيق الإجراءات الشرعية والإدارية المنصوص عليها في المادتين 85،86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من أوامر وتعليمات فإذا أثبت المنهي إثباتاً شرعياً تملكه للأرض بأي سبب من أسباب التملك سواء كان هذا السبب كاشفاً أو ناقلاً وحكم بصحته فإن المنهي يملك الأرض سواء كانت بعلية أو مسقوية ووزارة الزراعة والمياه هي المسئولة عن الأراضي البور ورفع يد كل من وضع يده على شيء منها بدون سبب مشروع ولها حق الاعتراض على إخراج حجج الاستحكام على الأراضي الزراعية بعلية كانت أو مسقوية ما لم تقتنع بوجاهة الطلب".

نرغب إليكم استمرار العمل بموجب الأمر رقم 7448 في 1395/3/6هـ المشار إليه فأكملوا ما يلزم بموجبه". فنرغب الإحاطة واستمرار العمل بموجب الأمر السامي رقم 7448 في 1395/3/6هـ المعمم على المحاكم برقم 77/ت في 1395/4/15هـ) انتهى.

536- قرار مجلس الشورى بشأن إعفاء الأراضي الأميرية لتحكيرها للزراعة من الرسوم(1)

اطلع مجلس الشورى على مذكرة وزارة المالية رقم 13527 /2694/0697 في 359/6/10هـ الواردة إلى المجلس من المقام السامي برقم 7597 في 1359/6/19هـ وخلاصتها ان نظام تحكير الأراضي الأميرية المصدق يقضي باستحصال ربع قرش سعودي على كل متر مربع سنويا سواء ما كان منها للبناء أو الزراعة. وانه نظرا إلى رغبة حكومة جلالة الملك في تنشيط الزراعة في جميع نواحي المملكة قد وردت إلى هذه الوزارة طلبات من هذا القبيل كطلب رده عبدالرواق أبو العلا تحكيره أرضا حكومية في ناحية الطندباوي لزراعتها. وكمعاملة تحكير الأراضي الزراعية في الوجه التي سبق ان رفعت الوزارة عنها إلى المقام السامي برقم 2116/529/9742 في 1359/5/4هـ وتقترح الوزارة تنفيذا للرغبة المذكورة ان تعفي كل ارض أميرية يطلبها طالبوها لزراعتها من رسوم تحكيرها على ان تفرض لها أجرة سنوية اسمية بسيطة تعقدها المالية مع الطالب ولا تستقضيها احتفاظا بحق الحكومة في هذه الأرض ومنعا لما قد يحدث في المستقبل من بعض المتأجرين من دعوى ملكية هذه الأرض بوضع اليد عليها مدة طويلة دون منازع. حيث يكون عقد الإجارة المذكورة ردا لأمثال هذه الدعاوى التي قد تكون. وبعد الفحص والتدقيق ودرس الموضوع دراسة وافية قرر المجلس بالإجماع ما يأتي:

الموافقة على اقتراح وزارة المالية المشار إليه بعالية بالشكل الأتي:

1- ان تعفى الأراضي الأميرية التي يطلب تحكيرها بقصد إحيائها في الزراعة من رسوم التحكير.

2- ان تعمل رخصة رسمية ذات (ارومة) تحفظ لدى المالية وتعطى مجانا لطالب الأرض.

3- تكون هذه الرخصة المجانية سارية المفعول مدة إحياء هذه الأرض.

في حالة الموافقة السامية على هذا القرار يجري إبلاغه لعموم الجهات المختصة وينشر

---

(1) قرار مجلس الشورى رقم 10196 في 1360/6/25هـ. نشر بجريدة ام القرى العدد 873 في 1360/8/21هـ، ص1.

537- شرط تفعيل الإحياء خلال ثلاث سنوات للأراضي المحكرة(1)

يجب على كل مزارع يأخذ أرضا أميرية لزراعتها وتعفى من رسوم التحكير ان يتعهد بأن لا يهمل زراعتها أكثر من ثلاث سنوات متتالية فإذا أهمل زراعتها ثلاث سنوات متتالية فان الأرض تسترد منه وتعود للمالية"

538- التعدي على أراضي الغابات(2)

"نعيد لكم برفقة خطابكم رقم 1/س1859 في 1404/11/28هـ بشأن ما ردكم من معالي أمير منطقة الباحه بخصوص الصكوك الصادرة بتملك بعض الأشخاص لأجزاء من غابة رغدان ومطالبة أصحابها بنزع ملكيتها أو تمكينهم من التصرف فيها، واقتراح معاليه صدور المر بمنع المحاكم من إخراج صكوك على أراضي الغابات إلا بعد تشكيل لجان تدرس الطلبات دراسة وافية معرفة حقيقة المطالبة والنظر في أمر تلك الصكوك التي أخرجت فعلا، وأنه

إذا كان لابد من تعويض أصحابها فيتم تعويضهم بقيمة رمزية جدا حتى لا يطمع غيرهم وتصبح في يوم من الأيام جميع الغابات مملوكة يطالب أصحابها بالتعويض عنها، إذ أن غابة رغدان تعتبر منطقة سياحية لكن صدر في الفترة الأخيرة صكوك على أجزاء منها دون مراعاة لوضعها.

وحيث أن حجج الاستحكام لا تلغى إلا بموافقة شرعية يمثل فيها الطرفان ويصدر صك حكم بنتيجتها أو يتنازل صاحب الحجة عنها، وحيث أن الأنظمة والتعليمات تقضي بعدالة التعويض عند نزع الملكية، وحيث أن وزارة الزراعة والمياه هي الجهة المعنية بالمحافظة على الغابات.

نرغب إليكم تشكيل لجنة من مندوبين عن وزارتكم ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والزراعة والمياه والشئون البلدية والقروية برئاسة مفتش قضائي من وزارة العدل للإطلاع على الحجج الصادرة بتمليك أجزاء من الغابات ومنها غابة رغدان والتحقق منها فما كان منها مستوفيا لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية المرعية الصادرة بشأن حجج الاستحكام فلصاحبها حرية التصرف في أرضه، وإذا كانت المصلحة العامة تقضي نزع ملكيتها فلابد من إتباع الإجراءات المعمول بها عند نزع الملكية للمنفعة العامة وتعويض صاحبها تعويضا عادلا، وإذا كان لأي جهة حكومية اعتراض على أي من تلك الحجج فعليها تكليف محام عنها للمرافعة ضد من بيده تلك الحجة وما يحكم به الشرع ينفذ بعد اكتسابه القطعية وعلى المحكمة رفع الحكم لمحكمة التمييز حيث أن رضي ممثل السلطة العامة لا يعتد به ولا يمنع من تمييز ما يصدر ضدها من أحكام. أما الصكوك التي لم تستكمل فيها الإجراءات الشرعية والنظامية فعلى أصحابها إكمال تلك الإجراءات من قبل المحكمة التي أصدرتها وللجهات الحكومية وغيرها حق الاعتراض وما يحكم به الشرع ينفذ بعد اكتسابه القطعية. وقد زودنا الجهات المعنية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد وعلى كل من وزارة العدل ووزارة الزراعة والمياه المحافظة على الغابات التي لم يتم تملكها لأحد وعدم تمكين أحد أيا كان من استخراج حجة استحكام على أراضي الغابات فأكملوا ما يلزم بموجبه."

539- السبق والأحقية في الإحياء (3)

ان وضع اليد ولو لم يقم بالإحياء الشرعي يرتب الأسبقية والأحقية ولا مانع من نظر القضية بالأمر الشرعي وما ادعاه المدعي إذا ثبت فانه يفيد الحجر وتحدد له المدة الكافية ان أحيا الأرض التي تحجرها وألا تنزع منه وتعطى للمتشوف للإحياء.

---

(1) الامر السامي رقم 10340 تاريخ 1360/8/13هـ

(2) خطاب المقام السامي الموجه لسمو وزير الداخلية برقم 8/1182 في 1405/7/5هـ

(3) فتوى سماحة رئيس القضاة رقم 3/424 في 1388/3/5هـ.

540- العبرة بالقصد في الشروع في حفر بئر[1]

إن المدعي شرع في حفر البئر وهذا يعتبر شروع في الإحياء فإذا ثبت أن ذلك لقصد الحرث والاستمرار ولم يتم ذلك وحصل متشوف قبل تمام الإحياء فعلى فضيلة القاضي إعطاء الشارع في الإحياء مهلة يتمكن فيها من الإحياء فإن أحي فله ما أحياه وإن عجز عن ذلك أعطيت للمتشوف حسبما نص عليه العلماء.

541- طلبات حجج الاستحكام التي يتقدم بها أصحابها إلى المحاكم على أراضي بيضاء كلها أو جزء منها[2]

وبعد: (نبلغكم من طي هذا صورة من خطاب معالي الوزير الموجه لسعادة وكيل وزارة الزراعة والمياه لشئون الزراعة والمياه رقم 435 في 1395/4/29هـ بشأن طلبات حجج الاستحكام التي يتقدم بها أصحابها إلى المحاكم على أراضٍ بيضاء كلها أو جزء منها...الخ. نرغب الإحاطة واعتماد موجبه) انتهى. نص خطاب معاليه.

"سعادة وكيل وزارة الزراعة والمياه لشئون الزراعة والمياه. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته. وبعد: فنشير إلى خطابكم "وزير الزراعة والمياه" رقم 8220/11 في 94/9/19 هـ. المتضمن بان كثيرا من طلبات الاستحكام يتقدم بها أصحابها إلى المحاكم يكون على راض بيضاء كلها أو جزء منها مما يترتب عليه اعتراض وزارة الزراعة على الطلبات تسبب إحراجا للوزارة لكثرتها وتتطلب عددا من المحاميين واقتراحكم أن يعمم على المحاكم بان لا تقبل طلبات صكوك الاستحكام على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن إلا بعد ملاحظة الأمور التالية:

1. أن المرسوم الملكي رقم م/26 في 88/7/6 هـ. والأوامر السامية الخاصة بالأراضي البور وكلها تنص على الأراضي البور ملك للدولة وعليه فان أي طلب لصك استحكام على أراض زراعية يعتبر بالنسبة للدولة التي تمثلها وزارة الزراعة في هذا الخصوص مدعيا لان الدولة صاحبة الأصل في ملكية الأراضي البور حتى يثبت المتقدم لطلب صك الاستحكام لدى المحكمة المختصة ما يدعيه من الأحياء السابق لصدور نظام الأراضي البور.
2. أن الطلب ليس مبنيا على مجرد وضع اليد حيث أن الأوامر السامية رقم 21679 في 1387/11/9هـ. ورقم 6533 في 1388/4/12هـ ورقم 20542 في 88/9/26هـ. تقضي بعدم جوازه.
3. إن أي إقطاع لا يعتبر إلا إذا كان صادرا من جلالة الملك أو الحكومة أي رئيس مجلس الوزراء وذلك بناء على الأمر السامي رقم 24726 في 79/12/6هـ.
4. أن الطلب لا يشتمل على أراضي ميتة.
5. أن يتأكد أصحاب الفضيلة القضاة من أن الجزء المطلوب عليه صك الاستحكام قد تم إحياؤه قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور في 88/7/6هـ. إذا كان أساس التملك هو الأحياء ولا يكتفي بمجرد دعوى المنهي وشهوده لكثرة محاباتهم له بل ينبغي معرفة ذلك بواسطة هيئة النظر التابعة للمحكمة وحصر الجزء الذي تم إحياؤه بالأمتار المربعة وقصر صك الاستحكام عليه. أما الإحياء الذي جرى بعد صدور نظام توزيع الأراضي البور فلا يعتبر ليكون القائم به معتديا على ملك للدولة وبأنها توزع بموجب هذا النظام فقط لتحقيق العدالة والمصلحة العامة للمواطنين. وما تضمنه خطابكم رقم 8219/11 في 1404/9/19هـ. في سبيل معالجة طلبات حجج الاستحكام أن وزارة الزراعة ترى أن يقتصر الأمر على منع المتجاوزين على الأراضي البور الحكومية بواسطة الإمارات حتى يبرزوا حجج استحكام تفيد تملكهم للأراضي التي يريدون استحلالها مم يضطرهم إلى مراجعة المحاكم الشرعية بقصد الحصول على ذلك فان عجزوا عن إثبات حقهم فيما يدعونه فانه سوف يضطرون إلى ترك مطالباتهم باستغلال الأراضي أو التجاوز عليها وان استحصلوا على حجة استحكام وقدموها إلى الوزارة ولم يكن للوزارة اعتراض عليها أجازتهم وإلا أحالت تلك الحجج إلى وزارة العدل لإعادة النظر فيها إذا كان صدورها مخالف للنظام وفي جميع الأحوال تكون الوزارة في غنى عن إرسال مندوب عنها أمام الشرع لمخاصمة هؤلاء المتجاوزين ونفيدكم بأنه جرى دراسة ما تضمنه خطابيكم المشار إليهما من قبل الهيئة القضائية العليا وأصدرت قرار رقم 165 في 95/4/11 هـ. المتضمن لما يلي:

أولا: أن المادة 86 من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية قد أوجبت على المحاكم أن ترفع

---

(1) قرار هيئة التمييز بنجد والشرقية رقم 2/63 في 1387/4/5هـ

(2) تعميم وكيل وزارة العدل برقم 12/126/ت في 95/6/6 هـ

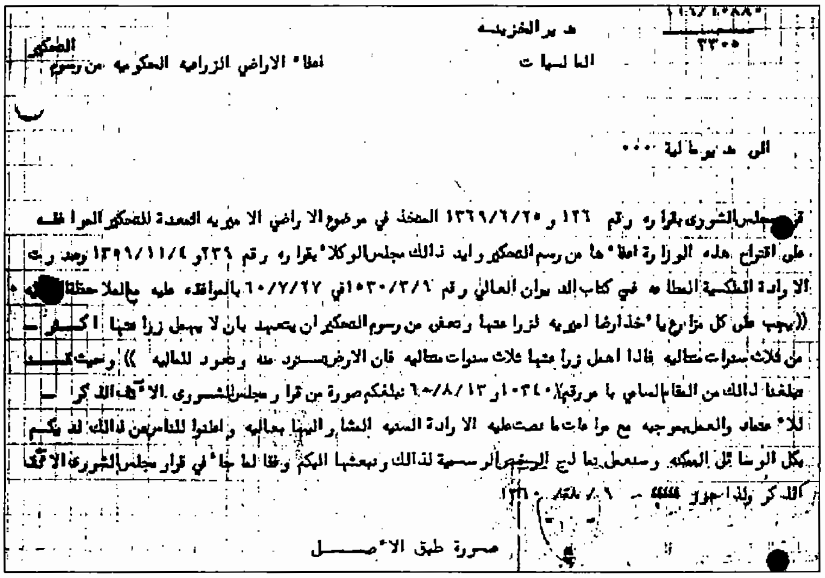
للمراجع العالية لأخذ رأيها فيما إذا طلب منها عمل استحكام للأرض الفضاء وقد صرح الأمر السامي رقم 9527 في 91/4/28هـ. بان وزارة الزراعة هي المعنية بالمراجع لعالية في هذه المادة وقد عمم على المحاكم من قبل وزارة العدل برقم 2/96 في 91/5/24هـ. بعدم إخراج حجج الاستحكام على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن إلا بعد اخذ رأي وزارة الزراعة تفاديا من الوقوع في المشاكل التي قد تحدث من جراء استيلاء بعض الأشخاص على الأراضي البور بطريقة غير مشروعة. وذلك حسب طلب وزارة الزراعة بخطابها رقم 1889/495 في 91/3/10هـ. وكما هو الحال بالنسبة لوزارة المواصلات في وجوب الرجوع إليها عند إخراج الاستحكام للأراضي التي تمر بها الطرق ولذا فانه لا يسع المحاكم التوقف عن إبلاغ وزارة الزراعة والمياه عن الاستحكامات التي تطلب منها على الأراضي الزراعية.

ثانيا: أن الاعتراض على طلب حجة الاستحكام سواء من الأفراد أو الدوائر الرسمية لا يترتب عليه أن يكون المعترض دائما في موقف الذي يقع عليه عبئ الإثبات.

ثالثا: أن إصدار حجة الاستحكام لا يتوقف على حضور المعترض لدى المحكمة فإذا عينت المحكمة جلسة لنظر الاعتراض وبلغتها للمعترض ولم يحضر أصدرت الحجة ورفعتها إلى هيئة التمييز.

رابعا: إن اقتراح وزارة الزراعة في خطابها رقم 8219/11 في 1394/9/19هـ. بان يكون اعتراضها على طلب حجج الاستحكام. بعد صدور تلك الحجج من المحاكم إن ذلك الاقتراح يتعارض مع المادة (86) من تنظيم الأعمال الإدارية للدوائر الشرعية المفسرة بالأمر السامي رقم 9527 في 91/4/28هـ. مع ذلك فان الاعتراض الذي يسبق صدور حجة الاستحكام يقلل من فرص صدورها على خلاف النظام.

خامسا: إن ما ورد بالمادة الخامسة من خطاب سعادة وكيل الوزارة برقم 8120/11 قد عالجته المادة (86) المشار إليها أنفا والتي تقضي بأنه لا بد وقوف القاضي أو نائبه على عين الأرض الفضاء المنهي بها للتأكد من محتوياتها.



١١/٦/١٠٨٨٥
٣٣٠٥

مدير الخزينـه

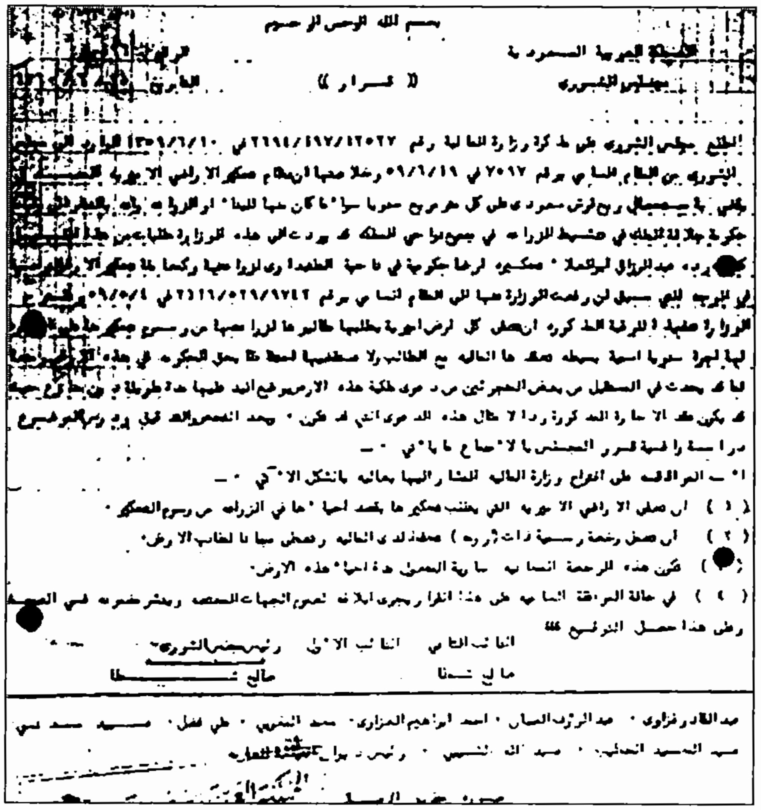
الماليـات

اعفاء الاراضي الزراعيه الحكوميه من رسوم المحكور

الى مدير مالية ....

قرر مجلس الشورى بقراره رقم ١٢٦ و ١٣٦٩/٦/٢٠ المتخذ في موضوع الاراضي الاميريه المعدة للمحكور الموافقه على اقتراح هذه الوزارة اعفاءها من رسم المحكور وايد ذالك مجلس الوكلاء بقراره رقم ٢٣٩ و ١٣٦٩/١١/٤ وصدرت الارادة الملكية المطاعه في كتاب الديوان العالي رقم ١٠٣٠/٣/٩ في ٦٠/٧/٢٢ بالموافقه عليه مع الملاحظة [illegible] ((يجب على كل مزارع يأخذ ارضا اميريه لزراعتها ويعفى من رسوم المحكور ان يتعهد بان لا يهمل زراعتها اكثر من ثلاث سنوات متتاليه فاذا اهمل زراعتها ثلاث سنوات متتاليه فان الارض تسترد منه ويضرب للماليه)) وحيث بلغنا ذالك من المقام السامي بامر رقم ١٠٢٤٠ و ٦٠/٨/١٣ نبلغكم صورة من قرار مجلس الشورى الانف الذكر للاعتماد والعمل بموجبه مع مراعاة ما نصت عليه الارادة السنيه المشار اليها بعاليه واعلموا للمأمورين لذالك لديكم بكل الوسائل الممكنه وستعمل بما لزم الى الدوائر الرسمية لذالك ويتبعها الحكم وفقا لما جاء في قرار مجلس الشورى الانف الذكر ولذا اجرى [illegible] ٦/٨/ ١٣٦٠

صورة طبق الاصـــل



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية — الرقم [illegible]

مجلس الشورى — ((قـرار)) — التاريخ [illegible]

اطلع مجلس الشورى على مذكرة وزارة المالية رقم ١٢٠٢٢/١٩٧/٢٦٦٩٤ في ١٣٦٩/٦/١٠ [illegible] الشورى عن النظام السابق برقم ٧٠٦٢ في ٦٩/٦/١٩ وخلاصتها ان نظام حكر الاراضي الاميرية [illegible] بالاستعمال ربع قرش سعودي على كل متر مربع سنويا سواء كان منها للبناء او الزراعة [illegible] حكرية [illegible] في منطقة الزراعة في جميع انحاء المملكة قد ورد الى هذه الوزارة طلبا من [illegible] عبد الرزاق [illegible] تحكيره ارضا حكرية في ناحية [illegible] لزراعتها وكما ان حكر الاراضي الاميرية الذي سبق ان رفعت الوزارة عنها الى المقام السامي برقم ٢٦١١٦/٥٢٩/٩٢٤٢ في ٦٩/٥/٤ [illegible] الوزارة [illegible] ان تحكر كل ارض اميرية يطلبها طالبوها لزراعتها من رسوم [illegible] سنويا اسمية بسيطة [illegible] مع الطالب [illegible] بحق التحكير في هذه الارض [illegible] لما قد يحدث في المستقبل من بعض المحكرين من دعوى ملكية هذه الارض [illegible] قد يكون عقد الاجارة المذكورة [illegible] هذه الدعوى التي قد تكون [illegible] بعد الفحص [illegible] دراسة [illegible] رأى المجلس ما يأتي :-

١ - الموافقة على اقتراح وزارة المالية المشار اليها بعاليه بالشكل الآتي :-

(١) ان تعفى الاراضي الاميرية التي يطلب تحكيرها بقصد احيائها في الزراعة من رسوم التحكير.

(٢) ان تعطى رخصة رسمية ذات (ورقة) [illegible] وتعطى مجانا لطالب الارض.

(٣) تكون هذه الرخصة [illegible] سارية المفعول مدة احياء هذه الارض.

(٤) في حالة الموافقة السامية على هذا القرار يجري ابلاغه لعموم الجهات المختصة ونشره في الصحف.

وعلى هذا حصل التوقيع ،،،

النائب الثاني — النائب الأول — رئيس مجلس الشورى

صالح شطا — [illegible]

عبد القادر غزاوي ، عبد الرؤوف الصبان ، احمد ابراهيم الغزاوي ، محمد المغربي ، علي فضل ، محمد سعيد [illegible] عبد الحميد الخطيب ، عبد الله الشيبي ، رئيس ديوان [illegible]

نظَام الغابات والمراعي(1)

1. أحكام عامة

المادة الأولى:

تعني الكلمات الآتية حيثما وردت في هذا النِظام ما يلي:-

الغابة: مجموعة الأشجار والشجيرات والأعشاب والكائنات الحية المختلفة الموجودة على مساحة من الأرض لا تقل عن عشرة آلاف متر مربع تكون الأشجار فيها العنصر الغالب.

شجرة الغابة: كل شجرة نامية على أرض الغابة ولها ساق خشبي أرتفع عن سطح الأرض خمسة أمتار فأكثر سواء كانت نابتة طبيعياً أو مغروسة في أرض الغابة.

شجيرة الغابة: كل نبتة نامية على أرض الغابة ويبلغ ارتفاعها من نصف متر إلى خمسة أمتار.

أرض الغابة: كل أرض نبت عليها أي نوع من أشجار أو شجيرات أو أعشاب الغابات سواء كانت نابتة طبيعياً أو مغروسة.

الوزارة: تعني وزارة الزراعة والمياه.

الغابات القروية: كل غابة يختص بالانتفاع بها قرية أو عدة قرى.

الغابات الخاصة: هي الغابة المملوكة لشخص أو أشخاص حقيقيين أو اعتباريين.

المراعي الطبيعية: هي الأراضي المغطاة كلياً أو جزئياً بنباتات محلية نامية طبيعياً وصالحاً للرعي وتغذية الحيوانات سواء كانت حشائش أو أعشاب أو شجيرات أو أشجار.

المادة الثانية:

تختص الوزارة بالإشراف على المراعي الغابات القروية والغابات العامة وتنظيم استثمارها والمحافظة عليها.

المادة الثالثة:

لوزير الزراعة والمياه أو من يفوضه صلاحية تحديد أراضي الغابات العامة والقروية التي يحظر ارتيادها أو الاستفادة منها والمراعي والغابات التي يمكن استثمارها ويحدد بتعليمات يصدرها طرق استثمار أراضي المراعي والغابات وكيفية الاستفادة منها.

المادة الرابعة:

للوزارة تعيين حراس للغابات العامة أو القروية في حدود ما تراه لازماً لحماية هذه الغابات.

المادة الخامسة:

تعتبر أراضى المراعي أراضي عامة مملوكة للدولة وللوزارة الحق في إصدار النظم الكفيلة بحسن استغلالها وصيانتها.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/22 وتاريخ 1398/5/3هـ، بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم 392 وتاريخ 1398/4/18هـ. ونشر بجريدة أم القرى في عددها رقم (2743) وتاريخ 1398/11/4هـ

2. التشجير

المادة السادسة:

للوزارة تشجير أراضي الغابات العامة والغابات القروية التي ترى مصلحة في تشجيرها.

المادة السابعة:

يجوز للوزارة أن تزود الأهالي بشتلات الغابات الفائضة عن حاجتها لتشجير أراضيهم الخاصة مجاناً وفقاً للشروط والتعليمات التي تصدرها.

المادة الثامنة:

تقدم الوزارة الخدمات الفنية والإرشادية لأصحاب الغابات الخاصة في حدود إمكانياتها.

3. الترخيص

المادة التاسعة:

يجب على كل شخص أو جماعة ترغب في استثمار أي من إنتاج الغابات العامة أو القروية الحصول على ترخيص بذلك من الوزارة ولها حق رفض الطلب أو وضع قيود عليه في إطار ما يخدم المصلحة العامة.

المادة العاشرة:

على كل من يتولى نقل أي شيء من نتاج الغابات الحصول على تصريح بذلك من ممثل الوزارة.

المادة الحادية عشرة:

يسري حكم المادة (9) على من يتولى نقل نتاج الغابات الخاصة.

4. المحظورات

المادة الثانية عشرة:

أ- لا يجوز بدون الحصول على الترخيص المنصوص عليه قطع أو اقتلاع أو الإضرار بأية شجرة أو شجيرة أو أعشاب من الغابات العامة أو القروية أو حرقها أو نقلها أو تجريدها من قشورها أو أوراقها أو أي جزء منها.

ب- لا يجوز إقامة المنشآت الثابتة في مناطق الغابات العامة والغابات القروية إلا بتصريح من الوزارة كما لا يجوز إشعال النار أو استعمالها في هذه المناطق إلا لإغراض الطبخ والتدفئة مع اتخاذ كافة الاحتياطات والترتيبات اللازمة لمنع نشوب الحرائق.

ج- لا يجوز حرق بقايا المحاصيل الزراعية أو الأعشاب في الأراضي الزراعية الموجودة داخل الغابات أو القريبة منها منعاً لنشوب الحرائق.

المادة الثالثة عشرة:

لا يجوز الرعي في مناطق الغابات الآتية:

أ- في أراضي الغابات المشجرة التي لم يمض على تشجيرها عشر سنوات.

ب- في الغابات التي جرى فيها حريق ولم يمض عليها عشر سنوات من تاريخ نشوب.

ج- في أراضي الغابات المستثمرة بالقطع الكلي ولم يمض على قطعها خمس عشرة سنة.

د- في الأماكن الأخرى التي ترى الوزارة ضرورة منع الرعي فيها لصيانة الغابات أو إجراء دراسات على الغطاء النباتي.

5. العقوبات

المادة الرابعة عشرة:

أ- يعاقب بالسجن كل من يخالف أحكام الفقرات (أ، ب) من المادة (12) مدة ثلاثة أشهر أو بغرامة ثلاثمائة ريال عن كل شجيرة وعن كل شجرة ألف ريال أو بكلتا العقوبتين وإذا تكررت المخالفة تضاعف العقوبة.

ب- في جميع الحالات السابقة تصادر المواد المضبوطة وفقاً لأحكام هذا النظام.

المادة الخامسة عشرة:

يعاقب كل من يخالف حكم المادة (10) بالسجن مدة شهر أو بغرامة خمسمائة ريال أو بكلتا العقوبتين وتضاعف العقوبة إذا تكررت المخالفة.

المادة السادسة عشرة:

يعاقب كل راع أو صاحب حيوانات تضبط حيواناته وهي ترعى في مناطق الغابات المذكورة في المادة (13) بغرامة قدرها عشرة ريالات عن كل رأس على أن لا يزيد مجموع الغرامات عن خمسمائة ريال في المرة الواحدة وتضاعف العقوبة في حالة التكرار.

المادة السابعة عشرة:

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (9) بالسجن مدة أربعة أشهر أو بغرامة ألف ريال عن كل دونم قام باستغلاله أو بكلتا العقوبتين مع مصادرة المنشآت الموجودة والمواد المستثمرة.

المادة الثامنة عشرة:

يعاقب كل من يشعل أو يتسبب في إشعال الحرائق في مناطق الغابات بالسجن لمدة سنة ويغرم قيمة ما أحدثه من ضرر.

المادة التاسعة عشرة:

من يخالف التعليمات التي تصدر تنفيذاً لهذا النظام يعاقب بالسجن مدة شهر أو بغرامة خمسمائة ريال أو بكلتا العقوبتين ما لم تكن المخالفة معاقباً عليها في هذا النظام.

المادة العشرون:

يتم ضبط المخالفات وإثباتها وتوقيع العقوبات وفق إجراءات يصدرها وزير الداخلية ووزير الزراعة معاً.

المادة الحادية والعشرون:

يجوز للمحكوم عليه بالسجن التظلم أمام ديوان المظالم خلال شهر واحد من إبلاغه بالقرار.

6. أحكام ختامية

المادة الثانية والعشرون:

ما يصادر بمقتضى هذا النظام يباع بالمزاد العلني أمام لجنة تؤلف من مندوبين عن بلدية المنطقة والأمارة وممثل الوزارة وتدفع القيمة لخزانة الدولة.

المادة الثالثة والعشرون:

يصدر وزير الزراعة اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الرابعة والعشرون:

يلغي هذا النظام ما يتعارض مع أحكامه ويعتبر نافذاً بعد شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة الخامسة والعشرون:

لمجلس الوزراء حق تفسير هذا النظام.

اللائحة التنفيذية لنظام الغابات والمراعي(1)

من النظام الاساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ.

المادة الرابعة عشرة:
جميع الثروات التي اودعها الله في باطن الارض، او في ظاهرها، او في المياه الاقليمية، او في النطاق البري والبحري الذي يمتد اليه اختصاص الدولة، وجميع موارد تلك الثروات، ملك للدولة، وفقا لما يبينه النظام.
ويبين النظام وسائل استغلال هذه الثروات، وحمايتها وتنميتها لما فيه مصلحة الدولة وامنها واقتصادها.

ما يخص الغابات

المادة 1

لا يجوز استثمار الغابات التالية بأية وسيلة إلا بترخيص من وزارة الزراعة والمياه وبالشروط التي يتضمنها ذلك الترخيص وهي:

أ- الغابات التي تزيد فيها نسبة ميل الأرض عن 40 %.

ب - الغابات التي يستفاد منها في منع زحف الرمال أو تثبيتها.

ج - الغابات التي تحافظ على مجاري المياه أو المخزون المائي.

د - الغابات التي تحمي أشجارها بعض الأراضي من اجتياح السيول.

هـ - الغابات التي تكون أحزمة خضراء حول المدن والقرى لتجميلها أو لتلطيف مناخها ولوزير الزراعة والمياه أن يحدد أسماء ومواقع الغابات التي ينطبق عليها وصف أو أكثر من الأوصاف المشار إليها أعلاه أو التي تزول عنها الأوصاف المذكورة.

المادة 2

يعتبر استثماراً للغابة التصرف بأية مادة ثابتة أو منقولة توجد فيها أو تحويلها أو تحويرها أو إتلافها أو نقلها إلى خارجها كالخشب والفحم والحطب والزيوت والراتنج والصمغ والقطران والأوراق والثمار والبذور والأزهار والأغصان والأعشاب والحشائش وقشور الأشجار واللحاء والجذور والألياف والقصب والحيوانات والكائنات الحية الدقيقة والطفيليات والدبال والتراب والحجارة والمعادن والمياه والأدوات الخشبية مثل الأوتاد والركائز والنباتات المتضخمة وجميع ما تنتجه الغابة أو يعيش فيها.

المادة 3

يمثل وزارة الزراعة والمياه في تطبيق أحكام نظام الغابات والمراعي ولائحته التنفيذية مديرو المديريات والفروع ومن ينوب عنهم كل في منطقته وفقاً للقرارات والتعليمات التي تصدر إليهم من الوزارة بهذا الشأن.

المادة 4

يكون استثمار الغابات القروية من قبل سكان القرية أو القرى المتاخمة للغابة موضوع الاستثمار بإشراف من قبل ممثل الوزارة التي تقع الغابة في منطقة عمله وبالكيفية والنطاق الذي يحدده وبشرط عدم تعريض أشجار ونباتات الغابة للضرر أو التلف أو تعريض تربتها للانجراف.

المادة 5

كل غابة ليست من الغابات الخاصة ولا من الغابات القروية وفقاً لأحكام نظام الغابات والمراعي تعتبر من الغابات وتكون تحت الإشراف والإدارة المباشرة من قبل وزارة الزراعة والمياه.

المادة 6

---

(1) قرار وزير الزراعة والمياه رقم 34931 بتاريخ 1399/10/27هـ.

يكون تحديد القرية أو القرى التي تستفيد من الغابة القروية من قبل وزير الزراعة والمياه بموجب قرارات تصدر عنه.

المادة 7

يتم اختيار الحراس للغابات القروية بمعرفة المنتفعين من تلك الغابات على أن توافق الوزارة عن طريق ممثلها في المنطقة على ذلك الاختيار.

المادة 8

إذا رغبت الوزارة في تشجير أراضي أية غابة عامة أو قروية فإنها تقوم بالإعلان في صحيفتين على الأقل عن رغبتها تلك إضافة إلى وضع اللوحات على الموقع المرغوب إعادة زراعته أو تشجيره قبل شهر واحد على الأقل من بدء التشجير فإذا لم يتقدم أي مدَّع بملكية الأراضي أو أي حق من حقوق الاختصاص عليها يعتبر ذلك موافقة ضمنية ممن يثبت له حق في الأرض المذكورة على الإجراءات المتخذة بهذا الشأن.

المادة 9

للوزارة تزويد الأهالي بشتلات الأشجار الخشبية الفائضة عن حاجتها لتشجير أراضيهم الخاصة مجاناً وفقاً للشروط التالية:

أ - إذا كانت مساحة الأرض المرغوب تشجيرها تزيد عن 10 دونمات.

ب - إذا قام المالك أو الملاك بتجهيز الموقع وفقاً لتوجيه الوزارة وتم التعهد بتوفير الري والحماية اللازمة لها.

ج - إذا لم تشكل الأشجار المرغوب بها ضرراً على المنطقة والمجاورين للأرض.

المادة 10

تقدم الوزارة الخدمات الفنية والإرشادية لأصحاب الغابات الخاصة في حدود إمكانياتها وتشمل تلك الخدمات والإرشادات أفضل أساليب التشجير والتنمية والاستثمار والري والتصنيع وأمثال ذلك.

المادة 11

على راغبي الاستثمار تقديم طلب إلى ممثل الوزارة في المنطقة التي توجد فيها الغابة يبين فيه نوع الاستثمار المطلوب وفي حالة الموافقة على طلبه يزود برخصة استثمار إنتاج الغابات أو أراضيها في مساحات وأوقات محددة.

المادة 12

على من يتولى نقل أي شيء من إنتاج الغابات الحصول على التصريح اللازم بذلك من ممثل الوزارة في المنطقة التي يتم منها النقل ويكون التصريح وفقاً للنموذج المرفق رقم (2).

المادة 13

يسري حكم المادة الثانية عشرة من هذه اللائحة على من يتولى نقل إنتاج الغابات الخاصة وذلك استناداً إلى المادة الحادية عشرة من النظام.

المادة 14

يمنع منعاً باتاً حرق بقايا المحاصيل الزراعية أو الأعشاب أو أي شيء آخر في الأراضي الزراعية الموجودة داخل الغابات أو القريبة منها منعاً لنشوب الحرائق فيها ويستثنى من ذلك أعمال الطهي والتدفئة وبشرط اتخاذ الاحتياطات اللازمة في إطفائها عند مغادرة المكان أو عند الانتهاء من الغرض الذي أوقدت من أجله النار. على الغطاء النباتي.

ما يخص المراعي

المادة 15

يعتبر من المراعي الطبيعية المراعي المتعارف على حمايتها من قبل القرى أو العشائر أو الهيئات أو المؤسسات دون أن يكون للقائم بحمايتها صك يفيد التملك أو حق من حقوق الاختصاص عليها.

المادة 16

تخضع المراعي الطبيعية من حيث الإشراف والحماية والمراقبة لنفس الأحكام التي تخضع لها الغابات وفقاً للنظام ولائحته التنفيذية.

المادة 17

من أجل ضمان حسن استغلال المراعي وصيانتها وتنميتها يجب التقيد بما يأتي:-

1. يمنع أي نشاط إنساني (رعي – حش نباتات – قطع أشجار – نقل تربة.. الخ) داخل المسيجات التي تقيمها الوزارة أو أي هيئة علمية أخرى بغرض إجراء التجارب والدراسات العلمية المختلفة.
2. يمنع الرعي كلياً ولفترات زمنية محددة في المناطق التالية:-
   (أ) المسيجات التي تنشئها الوزارة للأغراض المختلفة.
   (ب) مناطق الرعي المتدهورة.
   (ج) المناطق التي تقوم الوزارة بإعادة زراعتها ببذور المراعي والأشجار.
   وعلى الفنيين بالوزارة وفروعها تحديد هذه المناطق وتحديد المدة اللازمة لمنع الرعي خلالها.
3. يمنع الرعي كلياً في المناطق التي ترى الوزارة حمايتها لتكون بمثابة احتياطي للأعلاف الخضراء لمواجهة سنوات الجفاف والقحط.
4. على الجهات الفنية بالوزارة وفروعها بالتعاون مع أجهزة الدولة الأخرى تحديد نظام الرعي المناسب لكل منطقة وتطبيقه بما يضمن صيانة مراعي المنطقة وتنميتها.
5. على الجهات الفنية بالوزارة وفروعها تحديد حمولة المرعى المُثْلى لكل منطقة والعمل على إيجاد التوازن بين عدد الحيوانات والطاقة الإنتاجية للمرعى.
6. تنظيم حركة انتقال الحيوانات من منطقة رعوية إلى أخرى وفقاً لتصريحات خاصة تصدرها وزارة الزراعة والمياه وفروعها.
7. على الأجهزة الفنية بالوزارة التعاون مع أجهزة الدولة الأخرى لتنظيم استغلال الآبار في أراضي المراعي بما يضمن حسن استغلال المراعي وتنميتها وذلك عن طريق تنظيم فتح وغلق هذه الآبار.
8. تتكون في كل منطقة لجنة رئيسية (ولجان فرعية إذا احتاج الأمر لذلك) من ممثلين عن الأمارة والزراعة والرعاة للاستعانة بها في بحث مشكلات المراعي ووسائل تنميتها.

المادة 18

إذا رغبت الوزارة في إعادة زراعة الأراضي العامة بنباتات أو أشجار فإنها تقوم بالإعلان عن رغبتها تلك بكافة وسائل الإعلام المحلية بالإضافة إلى وضع اللوحات على الموقع الذي سيتم إعادة زراعته قبل شهرين على الأقل من بدء الزراعة فإذا لم يتقدم أي مدع بملكيته الأرض أو أي حق من حقوق الاختصاص، عليها يفيد ذلك موافقة ضمنية ممن يثبت له حق الأرض المذكورة على الإجراءات المتخذة بهذا الشأن.

المادة 19

على راغبي الاستثمار تقديم طلب إلى ممثل الوزارة في المنطقة التي يوجد بها المرعى يبين الاستثمار المطلوب وفي حالة الموافقة على طلبه يزود برخصة استثمار وفقاً للنموذج رقم (1) المرفق ويشمل التصريح استثمار إنتاج المراعي في مساحات وأوقات محددة.

المادة 20

لوزير الزراعة والمياه الحق في إلغاء وتعديل تفسير هذه اللائحة بقرارات تصدر عنه بهذا الشأن.

المادة 21

يجرى العمل بهذه اللائحة من تاريخ 1399/10/25هـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة الزراعة والمياه
إدارة المراعي والغابات

( ) ترخيص استثمار نباتات جافة ( ) ترخيص نقل حطب أو فحم
( ) ترخيص مزاولة تفحيم

رقم: .... بتاريخ / / 14هـ

إن وكيل وزارة الزراعة لشؤون الزراعة، استناداً لنظام الغابات والمراعي ولوائحه، وبعد الاطلاع على توصية مدير عام إدارة المراعي والغابات. يقرر ما يلي:

الترخيص لـ: .... رقم الحفيظة: ....، تاريخها: .....، مصدرها: ....
نوع الاستثمار: ....، المنطقة: ....، الموقع:............، مساحته: م2
حدوده: .... عدد الأشجار والشجيرات وأنواعها المصرح باستثمارها أو كميتها: ....
تاريخ بداية ونهاية الترخيص: .... وفي حالة النقل فإن خط السير يكون من: .... إلى: .... وبالشروط التالية:

1 - أن يكون الاستثمار للأشجار والشجيرات والأجزاء التي يثبت موتها طبيعياً والمرخص بها من قبل وزارة الزراعة والمياه.
2 - عدم الإضرار بالموقع (كالحفر) أو التسبب في موت أو إتلاف الأشجار أو الشجيرات الحية أو أجزاء منها.
3 - التقيد بما ورد في التصريح من حيث عدد الأشجار وأنواعها وكميتها وموقعها . إلخ.
4 - عدم ترك المعدات والأدوات المستخدمة في موقع الاستثمار بعد نهاية التصريح.
5 - بالنسبة للتفحيم يراعى ما يلي:
(أ) أن يكون الحطب المستخدم في عملية التفحيم مرخصاً باستثماره من قبل وزارة الزراعة والمياه.
(ب) تتم عملية التفحيم في مكان خالٍ من الأعشاب والحشائش الجافة أو الأشجار والشجيرات ويبعد عن مناطق الغابات بمسافة لا تقل عن 5 كيلو مترات.
(ج) يراعى في موقع التفحيم توفر شروط السلامة للوقاية من الحرائق وحماية الموارد الطبيعية المجاورة وأخذ موافقة أقرب مركز للدفاع المدني للإشراف على إجراء عملية التفحيم في الموقع من ناحية توفر السلامة.
6 - على كل مستثمر حمل هذا التصريح أثناء مزاولة الاستثمار أو النقل.
7 - لا يجوز لصاحب التصريح بيعه أو التنازل عنه.
8 - يعاقب حامل التصريح في حالة مخالفة ما ورد فيه بما ورد في نظام الغابات والمراعي ولائحته التفسيرية.
9 - في حالة مخالفة شروط التصريح من قبل المصرح له يسحب منه فوراً ولا يمنح تصريح آخر.
10 - في حالة النقل لأي منتج (حطب، فحم) يجب أن يكون لدى الناقل تصريح بذلك.

وكيل الوزارة لشؤون الزراعة

المملكة العربية السعودية
وزارة الزراعة والمياه
إدارة المراعي والغابات

رخصة استثمار أو رعي

رقم الرخصة: .... التاريخ: / / 14هـ
المنطقة: .... القرية أو المدينة: ....
اسم المستثمر: .... موقع الاستثمار: ....
الكمية المصرح باستثمارها أو المساحة المصرح بالرعي فيها خلال مدة .... من تاريخ التصريح.

الرقم	النوع	الكمية	العدد	ملاحظات

المشرف على الغابات/ المراعي في منطقة ......
الاسم: ....
التاريخ: ....
التوقيع: ....
الخاتم الرسمي:..

تصديق ممثل وزارة الزراعة والمياه بالمنطقة
الاسم: ....
التاريخ: ....
التوقيع: ....

استثمار المواقع المناسبة بالغابات والأراضي البور والمتنزهات الوطنية(1)

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 915/4/ر وتاريخ 1418/1/22هـ المشتملة على خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم 21561 وتاريخ 1417/3/23هـ المتضمن طلب معاليه الموافقة على قيام وزارة الزراعة بتأجير الملائم الأراضي التي تقع تحت إشرافها وفقا لنظام توزيع الأراضي البور ونظام الغابات والمراعي على الأفراد والشركات مقابل أسعار تشجيعية لغرض استغلالها في إقامة منشآت سياحية وترفيهية بهدف تنشيط السياحة الداخلية وتخويل الوزارة وضع القواعد المنظمة لذلك. وبعد الإطلاع على نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 تاريخ 1388/7/6هـ. وبعد الإطلاع على نظام الغابات والمراعي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 تاريخ 1389/5/3هـ وبعد الإطلاع على المحضر 131 وتاريخ 1419/7/20هـ المعد في هيئة الخبراء. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 514 وتاريخ 1419/9/3هـ. يقرر ما يلي:

أولا:

السماح لوزارة الزراعة والمياه بتأجير مواقع مناسبة في أراضي الغابات وفي الأراضي البور وفي المتنزهات الوطنية لتوفير الخدمات ذات الأهمية للنشاط السياحي والترفيهي الواقعة تحت اختصاصها بموجب الأنظمة على المستثمرين بأسعار تشجيعية، وإذا زادت مساحة الأرض عن 100 دونم أي ما يعادل 100,000 متر مربع فيكون تأجيرها بالمزايدة العامة بعد الإعلان عنها.

ثانيا:

على وزارة الزراعة والمياه المحافظة على المقومات الطبيعية والبيئية لتلك المناطق وعدم المساس بالغطاء النباتي الطبيعي.

ثالثا:

يصدر وزير الزراعة والمياه القواعد المنظمة لذلك.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 215 وتاريخ 1419/11/27هـ.

لائحة إجراءات ضبط المخالفات وإثباتها وتوقيع العقوبات لنظام الغابات والمراعي(1)

المادة 1

يقبل الإخبار عن المخالفات لأحكام نظام الغابات والمراعي من قبل أي شخص يدل ظاهر الحال على رشده وإدراكه وتقوم الجهات المختصة بالتحقيق عن صحة الخبر بعد تدوين اسم المخبر وعنوانه وعدم كشفه، فإذا أتضح لها عدم صحة الخبر وسوء نية المخبر، فيحال الموضوع إلى المحكمة الشرعية في المنطقة للبت فيه طبقاً للأمر السامي رقم 17228 في 1389/9/1هـ المعمم من قبل وزارة الداخلية برقم 12296 في تاريخ 1389/9/16هـ.

المادة 2

يجرى ضبط المخالفات لنظام الغابات والمراعي من قبل حارس الغابة أو المرعى أو من قبل أحد موظفي وزارة الزراعة والمياه مع شخص ثانٍ أو من قبل أحد رجال الأمن خلال قيامه بواجباته الرسمية ... على أن يتم ذلك بموجب محضر تدون فيه المخالفة واسم المسئول عن ارتكابها إذا تم القبض عليه عند الكشف عنها والأدوات المستعملة في ارتكابها.

المادة 3

تقوم الجهة التي تتولى ضبط المتهم بسوقه وتسليمه إلى أقرب أمارة أو مركز شرطة إلى مكان ارتكاب المخالفة لغرض إجراء التحقيق معه، فإذا ثبت إدانته، فيحال لأمارة المنطقة لتوقيع العقوبة اللازمة بحقه وفقاً لنظام الغابات والمراعي.

المادة 4

في حالة ضبط المخالفة من قبل غير رجال الأمن وامتناع المخالف عن التوجه معهم إلى مركز الشرطة أو الأمارة فيتم الاستعانة برجال الشرطة أو الأخوياء في حالة تعذر ذلك يكتفى بتحرير المحضر على أن يشار فيه إلى امتناع المخالف عن الامتثال للإجراء المذكور لكي تتولى السلطات المختصة اتخاذ الإجراءات اللازمة لإلقاء القبض عليه.

المادة 5

في حالة اكتشاف المخالفة المعاقب عليها بموجب نظام الغابات والمراعي أو لوائحه التنفيذية من دون معرفة الفاعل فيجب عمل المحضر اللازم بشأنها، وإحالته عن طريق ممثل وزارة الزراعة والمياه في المنطقة التي اكتشف فيها إلى أقرب أمارة أو مركز شرطة للقيام بالتحريات اللازمة لمعرفة المخالف واتخاذ ما يلزم بشأنه من الإجراءات للقبض عليه وتنفيذ العقوبة.

المادة 6

إذا كانت المخالفة المنسوبة إلى المتهم معاقب عليها بالسجن فقط يطلق سراحه إذا قدم إلى الجهة المختصة كفيل إحضار وإذا كانت العقوبة بالغرامة فقد يكتفى منه بتقديم كفالة مالية أو مبلغاً من المال على سبيل الضمان يساوي الحد الأعلى من تلك العقوبة.

أما إذا كانت العقوبة بالسجن والغرامة معاً فيجرى إطلاق سراح المتهم إذا قدم كفيلاً بالغرم والإحضار.

ويستثنى من ذلك المتهمون الذين رفضوا أوامر رجال الضبط بالتوجه معهم إلى الأمارة أو مركز الشرطة

---

(1) محضر اجتماع وزير الداخلية، ووزير الزراعة والمياه بتاريخ 1399/7/22هـ.

عند اكتشاف المخالفة وفي جميع الأحوال يجب أن لا تزيد مدة توقيفهم عن الحد الأعلى لمدة السجن المقررة عقوبة على المخالفة المنسوبة إليهم.

المادة 7

تعتبر وسائل إثبات المخالفة المعاقب عليها بموجب أحكام نظام الغابات والمراعي جميع الأدوات التي استعملت في ارتكابها كأجهزة القطع أو الحفر أو النقل أو غير ذلك من الأجهزة المتعارف بهذا الشأن ويجرى التحفظ عليها من قبل الجهة التي تتولى إيقاع العقوبة بالمخالف على أن يدون ذلك التحفظ في محضر الضبط.

ويستثنى من ذلك الحيوانات التي استخدمت في ارتكاب المخالفة وتقع على صاحبها مسؤولية المحافظة عليها أو إيداعها لدى الغير عند سوقه إلى مركز الشرطة أو الأمارة، أما نتاج الغابات أو المراعي التي استحصل عليها المخالف فتترك في محلها إذا كان نقلها متعذراً أو مكلفاً ويستعان للمحافظة عليها إلى حين التصرف فيها بالبيع لحساب الدولة بأحد الحراس أو سكان أقرب قرية أو مركز شرطة أو أمارة.

المادة 8

لا يجوز لغير رجال الشرطة وأخوياء الإمارات من الجهات المختصة بضبط المخالفات لأحكام نظام الغابات والمراعي القبض على النساء وسوقهن إلى الإمارات أو مراكز الشرطة للتحقيق معهن، ويكتفى في هذه الحالة بإبلاغ تلك الإمارات أو المراكز لكي تتخذ ما يلزم بشأنهن وفقاً لما تقضي به الأنظمة والتعليمات الخاصة بالتحقيق وحجز النساء..

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

542- الاختصاص لوزارة الزراعة في أراضي الغابات(1)

عدم التصرف في أراضي الغابات إلا بعد الرجوع لوزارة الزراعة والمياه والتنسيق معها.

543- شرط موافقة وزارة الزراعة عند تغيير استعمال الأرض إلى سكني مثلا(2)

عدم تحويل الأراضي الزراعية إلى أغراض أخرى غير زراعية كتحويلها سكنية مثلا إلا بعد اخذ موافقة رأي وزارة الزراعة والمياه على هذا الإجراء حتى ولو كانت داخلة ضمن النطاق العمراني والتنسيق مع إدارات فروع وزارة الزراعة والمياه في تحديد النطاق العمراني المشمول بخدمات البلديات والمجمعات القروية.

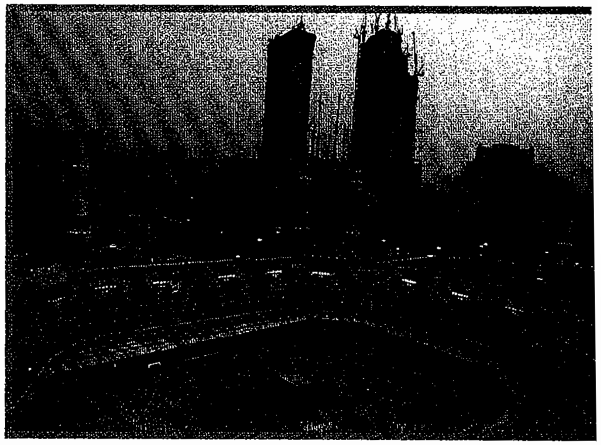
---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 5/23 في 1407/1/24هـ.

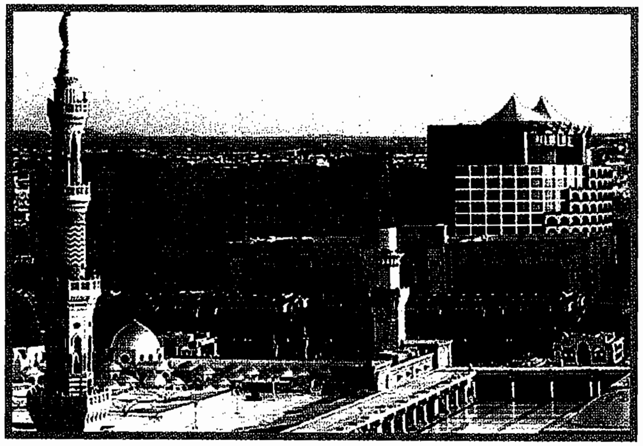
(2) تعميم وزارة البلديات رقم ض/14414 في 1409/5/22هـ.

خيارك للتملك بجوار الحرمين الشريفين

صكوك



زمزم



أبراج البيت

مكة

دار القبلة

المدينة

حقق الحلمين و جاور الحرمين

اتصل الآن

المبيعات Sales 920001214

المركز الرئيسي :جدة هاتف Tel. +966 2 6575856 فاكس Fax +966 2 6575856

فرع مكة المكرمة هاتف Tel. +966 2 5719597 فاكس Fax +966 2 5718597

جوال +966 5 43400513 / +966 5 41213515 Mobile

فرع المدينة المنورة هاتف Tel. +966 4 8184640 فاكس Fax +966 4 8184533

فرع الرياض هاتف Tel. +966 1 4640183 فاكس Fax +966 1 4629676

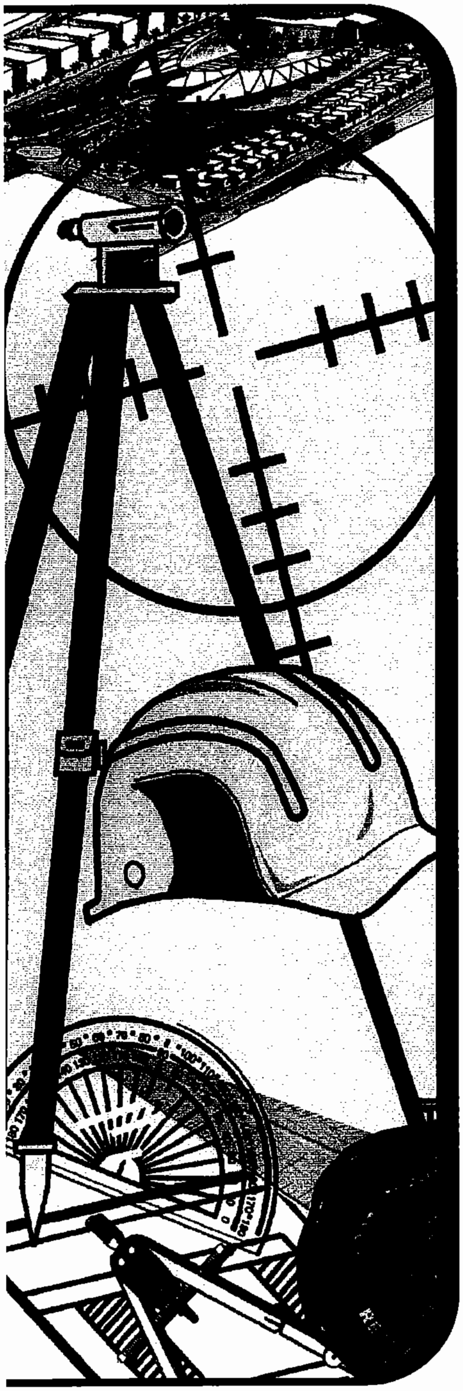
القسم النسائي هاتف Tel. +966 1 4625320 فاكس Fax +966 1 4623403

www.ksamas.com info@ksamas.com

وكيل البيع الحصري

Sole Dealer

السعودية
ماس العالمية
saudi
MAS International



القسم الثالث

تشريعات التخطيط والتطوير العمراني

الباب الاول:

تصنيع وتشكيل المنتجات العقارية

نظام الطرق والمباني

- تعريفات
- تخطيط البلدة
- استعمال المناطق حسب التقسيم
- أحكام خط البناء
- إقامة المباني على أرض البناء
- في البناءين المعماريين الأهليين والمهندسين الفنيين والمقاولين
- أحكام خاصة بالبناء
- التهوية، الضياء، دورة المياه، المداخن، أسلاك الكهرباء
- إيجاد مناطق للسكن وشروط البناء عليها
- في التدابير الممكنة لمنع الحريق والفيضان
- في الاحتياطات الصحية.
- في تذكرة الرخصة
- في رسوم الإنشاء والترميم
- رسم الترميمات
- في ر سم الكشفيات
- أحكام عامة
- الأماكن المعفاة من الرسوم

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- إيضاح حول المادتين رقم 11 و 12 من نظام الطرق والمباني
- قواعد تنفيذ المادتين 21 و 23 من نظام الطرق والمباني
- إيضاح حول المادة 31 من نظام الطرق والمباني
- منع إقامة المباني في أراضي المرافق
- عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها

كود البناء السعودي

دليل عمل المراقب الفني

- واجبات ومسؤوليات المراقب الفني
- 2- الإجراءات المطلوبة للمراقبة الفنية للإنشاءات الجديدة

بعض صيغ عقود المقاولة العقارية

- عقد مقاولة لهدم بناء
- عقد بيع منقول أنقاض
- عقد مقاولة بناء لقاء استئجار الموقع (عقد استثمار)
- صيغة عقد مقاولة للمشاريع الخاصة مبنى كامل مواد مع مصنعية (تسليم مفتاح)
- بشأن التقيد بنماذج عقود التصميم والإشراف
- صيغة عقد بين المالك والمهندس المشرف للإشراف الفني

نظام الطرق والمباني(1)

تعريفات

المادة 1

مقدمة: يسمى هذا النظام (نظام الطرق والمباني).

المادة 2

تكون للألفاظ الواردة في هذا النظام المدلولات الآتية:

أ- يقصد بكلمة سلطة المباني التي وردت في هذا النظام برئاسة أمانة العاصمة والبلديات ومهندسيها النظام(2).

ج – يشمل لفظ (معمل) كل مكان مغطى أو مكشوف تشغل فيه آلة تُسيَر بالكهرباء أو البخار بأية قوة ميكانيكية لعمل أي منتج أو أي صناعة(3).

د – يقصد بجملة (منطقة سكن الأهالي) كل المناطق المخصصة لذلك بموجب نص الفقرة (د) من المادة (6) من هذا النظام(4).

هـ- يقصد بجملة (أرض فضاء) جميع الأراضي الخالية الغير مسورة والغير مأهولة في منطقة البلدة.

و – يقصد بكلمة (القانون) نظام الطرق والمباني.

ز – يقصد بكلمة (الطرق) جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصفة الواقعة ضمن حدود البلدية.

ح – يقصد بلفظ (البناء) كل إنشاء حديث بما في ذلك حفر الأساسات أو أي أعمال إنشائية بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء سواء كان معروفاً استعمالها أو غير معروف أو إقامة رواشين أو مشارف (براندات) أو مظلات. وأعضاء الهيئات المخول لها بموجب نظام البلديات مباشرة كل أو بعض السلطات والواجبات الممنوحة لسلطة المباني بموجب هذا النظام(5).

---

(1) نشر بجريدة ام القرى، العدد 863 بتاريخ 1360/6/1 هـ. والاعداد الاحقة: 864، 865، 866، 868، 870، 874، 876، 877، 878، 907، 908، 909، 910، 912.

(2) راجع قواعد تحديد النطاق العمراني، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 175 وتاريخ 1409/9/18هـ "

(3) تنقسم المناطق المخصصة للمارسة الاعمال الصناعية الى فئتين:

1. الاحياء الصناعية: وتكون داخل حدود العمران في تجمعات متخصصة في تقديم احتياجات السكان البسيطة من الاعمال الميكانيكية والصناعية. وتخضع لادارة واشراف البلديات التابعة لها. ومنها في مدينة الرياض صناعية ام الحمام، صناعية النسيم. وغيرها.
2. المدن الصناعية ومناطق التقنية: وتخصص لها مناطق غالبا ما تكون خارج حدود العمران وفيها تقام الصناعات الثقيلة والدرفلة والصناعات التحويلية وهي تخضع لادارة واشراف الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، منذ العام 1422هـ بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 235 في 1422/8/27هـ. وفيه تعريف المدينة الصناعية المحددة: بانها المدينة الصناعية القائمة، والأرض الحكومية التي يرفع عنها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى للموافقة عليها مدينة صناعية أو منطقة تقنية واعتمادها من مجلس الوزراء. أو الأرض المملوكة للقطاع الخاص التي تعتمد من المجلس مدينة صناعية أو منطقة تقنية".

(4) جاء في المادة الرابعة والخمسون بعد المائتين من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ان"خارج المدن والقرى هو: ما كان خارج النطاق العمراني للمدينة أو القرية المحدد من قبل البلدية".

(5) شهد التنظيم الاداري - وعلى الاخص قطاع الخدمات البلدية - لاجهزة الدولة منذ عهد المؤسس الملك عبدالعزيز تطورا تدريجيا حيث بدأت وضع اول تنظيم باسم "نظام دائرة البلدية" في عام 1346هـ حيث كانت البلديات تحت اشراف وزارة الداخلية بمسمي وكالة الوزارة للبلديات، ثم صدر بعده "نظام البلديات والقرى" بالمرسوم الملكي في رقم م/5 في 1397/2/21هـ. وفيه بيان وتوصيف لوظائف واختصاصات البلديات وسلطاتها تحت توجيه واشراف وزير الشؤون البلدية والقروية. راجع القسم الثاني الباب الثاني من هذا المرجع." لائحة تنمية وتطوير القرى بالمملكة"

ب- يقصد بعبارة (أرض مبان) جميع الأراضي المقررة لذلك بموجب نصوص المادة (6) من هذا

ط – يقصد بكلمة الترميم إزالة أي خراب طرأ على بعض أو كل بناء قائم وإصلاحه على الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الخراب به بشرط لا يصل لهدم ما يقرب ذراعاً من سطح الأرض.

ي – يقصد بعبارة (تصريح البناء) الورقة التي تنظم بالتصريح بالبناء(1) المطلوب وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها.

ك – يقصد بعبارة (صاحب الملك) الشخص المالك له أو القائم بأمور إدارته بالوكالة أو الوصاية أو الولاية أو غيرها.

ل – يقصد بكلمة (التصميم) الوضع المقرر المرسوم للبلدة وطرقها وإنشاءاتها حسب الأصول المنصوص عليها في هذا النظام(2).

م – تطلق كلمة (المهندس) على الشخص الحائز على شهادة من مدرسة هندسية معترف بها أو على من سبق له الاشتغال أو التمرين بهذه الحرفة وتوفرت فيه الشروط اللازمة لهذه الحرفة واعترف له بها من قبل الدوائر الهندسية الرسمية.

ن – يقصد بلفظ (معماري) الشخص الذي يحمل رخصة من إدارة البلدية تخوله ممارسة مهنة البناء.

س – يطلق (الذراع المعماري) على مقاس طوله 75 سم.

ع – يقصد بجملة (حد التخطيط) الخط الفاصل بين منطقة وأخرى حسب مساحتها وحدودها المقررة بمقتضى التصميم المقرر.

ف – يقصد بالسلطة الصحية – طبيب صحة البلدة أو من يقوم مقامه فرداً كان أو جماعة يختارهم أمين العاصمة أو رئيس البلدية بالاشتراك مع مدير الصحة ويعهد إليها أمر كل أو بعض السلطات والواجبات المنوطة بسلطة الصحة العامة وفق هذا النظام.

ص – يقصد بجملة (شارع عام أو ميدان عام أو جنينة(3) أو بستان عمومي أو منتزه) المنطقة المختصة لذلك بموجب الفقرة (أ) من المادة (6) من هذا النظام.

ق – يقصد بجملة (النشر المحلي) النشر بالطريقة التي تنشر بها الإعلانات المحلية ذوات الاختصاص المحلي في منطقة البلدة أو بطريقة أخرى كافية يقررها أمين العاصمة أو رئيس البلدية.

التوصيف المهني*

فني ابنية (مراقب ابنية):

ينوب عن المهندس المعماري في موقع العمل ويتأكد من ان انجاز العمل يسير وفق مواصفات التصميم. يستشير مدير المشروع بالموقع حول العمل ومستويات العمل وخطط البناء يفتش على مراحل تنفيذ العمل للتأكد من مطابقتها لمواصفات التصميم ومعايير العمل المطلوب. يجري الفحوصات الميدانية استنادا الى خبرته النظرية والتطبيقية في اساليب البناء والتشييد. يقدم تقارير منتظمة الى المهندس المعماري حول التقدم ومستوى العمل المنجز والانحرافات عن التصميم الاصلي. ينقل التعليمات الى مدير المشروع المقيم حول الاعمال الضرورية الواجب اتخاذها لاصلاح الانحرافات المكتشفة ويرد على الاستفسارات المتعلقة بمواصفات التصميم. يسجل البيانات التفصيلية عن كل الاختلافات المتفق عليها في العقد الاصلي.

(*) معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله بن مصلح النفيعي.

المادة 3

تبليغ الإنذارات أو الإعلانات إلى صاحب الملك أو من يقوم مقامه يجوز أن يكون بواسطة مراسل الدائرة أو عن طريق البريد المسجل بعنوانه المعروف(4) أخيراً إن وجد و إلا فعلى البلدية أن تقوم بإلصاق الصورة بشكل ظاهر في المكان المملوك للمنذر أو في المكان الظاهر من البلدة ويعلن عن ذلك في الصحف المحلية

---

(1) راجع اجراءات اصدار رخصة البناء من القسم الثالث الباب الثالث.

(2) راجع في هذا الموضوع القسم الثاني "التشريعات الحضرية والبلدية". الباب الاول " التخطيط الوطني للمنتجات العقارية".

(3) جنينة: حديقة المنزل او الحديقة الصغيرة في الحي.

(4) جاء في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية " يقصد بمحل الإقامة في تطبيق أحكام هذا النظام المكان الذي يقطنه الشخص على وجه الاعتياد. وبالنسبة للبدو الرحل، يعد محل إقامة الشخص، المكان الذي يقطنه عند إقامة الدعوى. وبالنسبة للموقوفين والسجناء، يعد محل إقامة الشخص، المكان الموقوف أو المسجون فيه. ويجوز لأي شخص أن يختار محل إقامة خاصاً يتلقى فيه الإخطارات و التبليغات التي توجه إليه بشأن مواضيع، أو معاملات معينة بالإضافة إلى محل إقامته العام. 2/10 إذا كان المدعى عليه ناقص الأهلية، أو ناظر وقف فالعبرة بمحل إقامة وليه، ومحل إقامة ناظر الوقف. 3/10 إذا كان المدعى عليه وكيلا شرعيًا، فالعبرة بمحل إقامة الأصيل".

المادة 4

موظفو سلطة المباني مكلفون بعدم دخول أي مكان بقصد التأكد - من أنه قد روعي فيه تطبيق جميع التعليمات والأوامر الخاصة بإقامة بناء أو هدمه أو إصلاحه أو شروطه الهندسية والصحية - إلا بعد الاستئذان وإذا كان المراد دخول حجرة أو جزء من منزل مخصص للنساء فيجب إعطاء مهلة كافية للساكن ليستطيع خلالها نقلهن أو ليتخذ ما يراه من الوسائل لتوفير راحتهن.

تخطيط البلدة

المادة 5(1):

تؤلف لجنة خاصة فنية ويعهد إليها أمر وضع الخرائط وتصميمها تدريجياً بقياس لا يقل عن 1: 10000 حسب الإيجاب وتقديم هذه الخرائط إلى المراجع المختصة لدرسها بحضور هذه الهيئة لدى هيئات الأمانات والبلديات بما في ذلك المجلس وبعد اتخاذ قرار بالموافقة عليها يبادر برفعها إلى المراجع العليا لإجراء ما يجب. على أن تبدأ هذه اللجنة بوضع خرائط العاصمة أولاً ثم تنتقل إلى أمهات المدن شيئاً فشيئاً.

المادة 6

يلاحظ في رسم الخرائط بصورة خاصة مواقع المجازر وإسطبلات الخيل والبقر وغيرها وكذلك المعامل والمصانع ومخازن المواد الابتدائية والإنشائية والمحروقات وما ماثلها ويجب تعيين تلك المواقع بالنسبة لدور السكنى كما يلاحظ أيضاً في الخرائط المذكورة الاعتبارات الآتية:-

أ- تقرير موضع واتساع الطرق واتجاهها وكذلك الأزقة وموقع وأبعاد المساحات العمومية لمنطقة البلدة بما في ذلك الشوارع العامة والميادين والجناين والبساتين العمومية بما في ذلك التكنات العسكرية وما يتبعها بالاتفاق مع جهات الاختصاص فيها.

ب- تقرير المناطق التي تقام عليها المباني طبق هذا النظام وإعادة تقسيم تلك المناطق المنوه عنها إلى درجة أولى وثانية وثالثة بما في ذلك أراضي المباني.

ج – تقرير تلك المناطق أو مناطق أراضي المباني التي تستعمل للسكنى والدكاكين الأسواق وساحات المزاد العلني والمعامل والأماكن التي يشتغل فيها بالحرف المضرة بالصحة وغير ذلك، ولا يسوغ استعمال أي بناء ضمن هذه المناطق إلا للأغراض المقررة ومع مراعاة نصوص المادة (6) من هذا النظام.

د – أن تخصص منطقة أو مناطق من الأراضي المراد تحكيرها سواء كان ذلك من قبل المالية أو البلديات لسكن الأهالي في الضواحي ويشار إلى هذه المناطق بمناطق سكن الأهالي.

هـ- يلاحظ في وضع خرائط البلدية التثبت التام عن أبعاد المباني والإنشاءات والأراضي...الخ طبق الحجج والمستندات التي بيد أربابها، وللجنة الفنية أن تستعين في مهمتها هذه بلجنة مخصوصة تؤلفها الأمانة أو البلديات لدرس ذلك وتثبيته واتخاذ قرار بذلك حسب أصوله على أن تشتمل الخرائط المذكورة على البيانات الآتية:

1- وضع خط يفصل بين الأراضي العائدة لوزارة المالية والأراضي العائدة للبلدية والأراضي التي تستقطع منهما للأهالي.

2- مناطق أراضي المباني المقامة من قبل أو الآن سواء كانت مملوكة للحكومة أو للأشخاص يجب تقسيمها إلى مباني درجة أولى وثانية وثالثة وتقسيمها أرضاً إلى مناطق سكن ومناطق دكاكين وأسواق وساحات للمزاد العلني والحرف المضرة بالصحة مقسمة على قطع مباني.

3- المنطقة أو مناطق أراضي الحكومة ومناطق سكنى الأهالي.

4- الأراضي المحجوزة للسلطات الحربية أو محجوزة لاستعمال الحكومة.

5- الأراضي الفاضية والتي لا تقع ضمن الأقسام السابق ذكرها، ويجب أن يكون ذلك الرسم مطابقاً بقدر الإمكان لوضعية البلاد وملائماً لطبيعتها ما لم تدعوا المصلحة الحكومية غير ذلك ويجب

---

(1) راجع لائحة تنمية وتطوير القري بالمملكة.

أن يكون هذا الرسم عرضة لإطلاع الجمهور عليه كلما اقتضت الحالة.

المادة 7

استقامات الطرق وتصميمها تعين بمقتضى الخارطة التي تضعها اللجنة الفنية بموجب هذا النظام وتكون نافذة بعد التصديق عليها من المراجع العليا.

المادة 8

يجري تخطيط الطرق بمقتضى التصميم المقرر على أن ينفذ هذا التصميم تدريجياً إما عند إعادة إنشاء الأبنية المهدمة أو التي تنشأ حديثاً ويستثنى من ذلك ما تقضي المصلحة العامة بإزالته فيجري تنفيذه مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من أضرار بسبب ذلك.

المادة 9

يشترط في تنفيذ التصاميم إعلان أصحاب الأملاك بالكيفية طبق خارطة هندسية مفصلة يجب أن تصحب بهذا الإعلان مع إعطائهم مدة للاعتراض عليها لا تقل عن خمسة عشر يوماً واستعداد الجهات المختصة بتعويضهم بمقتضى النظام قبل القيام بأي عمل تنفيذي تجاه ذلك.

المادة 10

يجري تدقيق الاعتراضات المقدمة من قبل ذوي العلاقة المبحوث عنه في المادة السابقة من قبل المجلس الإداري، فالمجلس البلدي وبعد اتخاذ قرار في الموضوع يبلغ للمعترضين وفي حالة عدم قبولهم ذلك تؤلف هيئة منتخبة من قبل صاحب الملك ومن البلدية ومن أرباب الخبرة ويكون القرار الأخير من هذه الهيئة نافذاً بعد استحصال الموافقة عليه من المراجع الحالية.

المادة 11

إذا قضت المصلحة العامة توسيع طريق من الطرقات الضيقة، فعلى البلدية تقدير المساحة الواجب أخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضاً لصاحب الملك عن طريق لجنة من أرباب الخبرة تندبهم البلدية وصاحب الملك على التساوي واتخاذ قرار بالكيفية ورفعه إلى المرجع العالي المختص.

المادة 12(1)

الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة (11) إذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد، فيقدر لما زاد عن الذراع قيمة تدفع لصاحب الأرض من قبل الأمانة فوراً وإذا كانت الأرض صغيرة وصارت بعد أخذ الذراع المقرر غير قابلة للبناية فيها فيقدر العرض لكامل الأرض ما عدا الذراع الواحد ويدفع لصاحب الأرض على أن يكون العوض بحسب الأوقات والمواقع التي يجري فيها التقدير بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة المخصوصة.

المادة 13

لجنة التقدير مكلفة أثناء تقديرها لأي دار لم يكن مالكها واحد أن تقدر قيمة ما يملكه كل شخص في الدار على حدة.

المادة 14

إذا اقتضى الأمر قطع بناء بموجب الخارطة المنوه عنها في المادة (7)، فعلى البلدية تعويض صاحب البناء المقطوع بعد تقدير قيمة ما جرى اقتطاعه بواسطة لجنة التقدير بما في ذلك تكاليف إصلاح ما بقى من البناء هذا إذا كان قابلاً للإصلاح، أما إذا كان القسم الباقي من البناء غير صالح للاستعمال فيقدر العوض اللازم لكامل الأرض المقتطع منها بتقدير من اللجنة الخاصة أيضاً وتكلف البلدية بدفع التعويض لصاحب الملك ووضع يدها على الباقي والانتفاع به فيما يحفظ انتظام الشارع.

المادة 15

الأراضي التي جرى أخذها للطرق بصورة قانونية لا يحق لأصحابها أن يدعوا ملكيتها مرة أخرى ولا

---

(1) راجع قرار مجلس الوزراء رقم 56 في 1393/1/22هـ. في القسم الثاني الباب الثالث.

يسوغ لهم إحداث أي شيء ما عليها بتاتاً.

المادة 16

إذا احترقت أكثر من عشرة مباني في موقع واحد أو تهدمت وكانت كلها أو البعض منها محاطاً بطرقات فيجب على الأمانة تنظيم خارطتين خارطة بطراز البناء القديم والثانية بالبناء والطرقات الواجب عليها بعد توزيع أقسام الطرقات على المباني بحسب السعة المقررة بموجب هذا النظام.

المادة 17

أن الطرقات الغير نافذة الواقعة في المحل المحترق فيه الأماكن المنوه عنها في المادة السابقة يجب فتحها في حالة وجود منفعة عامة إن أمكن ذلك على أن يجرى فيه التعويض بمقتضى الأحكام المخصوصة من هذا النظام.

المادة 18

أن القسم الذي يؤخذ من الأماكن المحترقة لتوسعة الطريق أو استقامته بحسب الخارطة إذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر للزيادة العوض اللازم ويسلم لصاحب تلك الأماكن وإن اكتفى بالذراع المقرر أخذه للغاية المنوه عنها فيكون بدون مقابل ويدخل ضمن ذلك الساحات والبساتين.

المادة 19

إذا وجد بعد فتح طريق أو توسعته أو استقامته عرصة[1] أخليت من البناء وكانت العرصة صغيرة ولا تكفي لبناء بيت فيها ولا حانوت ولا مخزن ولا خلافها فلصاحب العرصة الكبيرة المجاورة لهذه العرصة أن يأخذها ويكون ذلك بطريق التراضي بينهما في الثمن وإذا لم يتفقا فعلى البلدية أن تقدر لتلك العرصة قيمة بمعرفة لجنة من ذوي الخبرة وتشتريها من صاحبها بالثمن المقدر لتجرى فيها ما تقتضيه المصلحة.

صدر تعميم وكيل وزارة العدل للشؤون المالية والادارية برقم 21/ت في 98/1/24 هـ بشان التاكيد على المحاكم وكتاب العدل بالتوقف عن توثيق عقود البيع وعن اعطاء حجج استحكام باجزاء قطع الاراضي (ربع قطعة ونصف قطعة) تطبيقا لنص المادة (21) من نظام الطرق والمباني

استعمال المناطق حسب التقسيم

المادة 20

يجب أن يراعى في استعمال المناطق الأحكام الآتية:-

أ- لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة السكن كدكان أو معمل لأي غرض خاص بأسواق أو بأي حرفة منتنه[2].

ب- لا يجوز استعمال أي مباني بالدكاكين والأسواق كمعمل لأي حرفة منتنة.

ج- لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة المعامل للأغراض الخاصة بأي حرفة منتنة، على أنه يجوز لرئاسة الأمانة والبلديات إذا دعت الحال أن تأذن بذلك لاستعمالها مدة لا تزيد عن سنة ومع مراعاة الشروط والمدة التي يجري التصديق عليها من المراجع العليا.

د- لا يجوز استعمال أبنية المساكن لتقوم مقام الأبنية العامة كالدواوين والمساجد والمستشفيات والعيادات والفنادق والمقاهي والإسطبلات والكراجات والحمامات والعكس بالعكس ما لم يستحصل صاحبها على تصريح كتابي من دائرة البلدية أو الأمانة ولا يعطي هذا التصريح إلا بعد إجراء الكشف الدقيق عليه بواسطة سلطة المباني والصحة وإعطاء قرارها لصلاحية الغرض المطلوب ولا يسوغ إعطاء تصريح في ذلك إلا بعد إجراء التغييرات والإصلاحات التي تجعله صالحاً للاستعمال.

هـ- لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصفة مستديمة في هذه المناطق إلا بإذن صريح كتابي من سلطة المباني مع مراعاة القيود التي تراها مناسبة، وكل بناء يشاد بدون الرخصة النظامية يهدم وتحصل المصاريف من الشخص الذي أقامه أو تسبب في إقامته إلا إذا كان البناء متناسقاً مع المباني المقامة من تلك المنطقة ولا ضرر منه على المصلحة ولا على مصلحة الجيران فيسمح ببقاء البناء مع

---

(1) العَرصة: هي كل بقعة بين الدور واسعة ليس فيها بناء. وجمعها، عِراص وأعراص وعَرَصَات.

(2) يخرج نتيجة عنها روائح كريهة مقلقة للراحة الانسانية.

مجازاة صاحب البناء يدفع ربع قيمة ذلك البناء كجزاء ويجري ذلك من قبل لجنة الأبنية.

المادة 21 (1)

يسوغ إحالة المباني من الأملاك إلى عرصات وعلى أرباب الأملاك الذين يريدون تقسيمها إلى عرصات قصد بيعها أو الانتفاع منها بوضع غير الوضع التي كانت عليه أن يراجعوا البلدية بطلب خاص في ذلك مشفوع بالخارطة التي يرغب المالك التصرف في وضع أملاكه المذكورة على مقتضاها وعلى سلطة المباني اتخاذ الإجراءات النظامية في ذلك طبق مقتضيات المواد المخصوصة من هذا النظام.

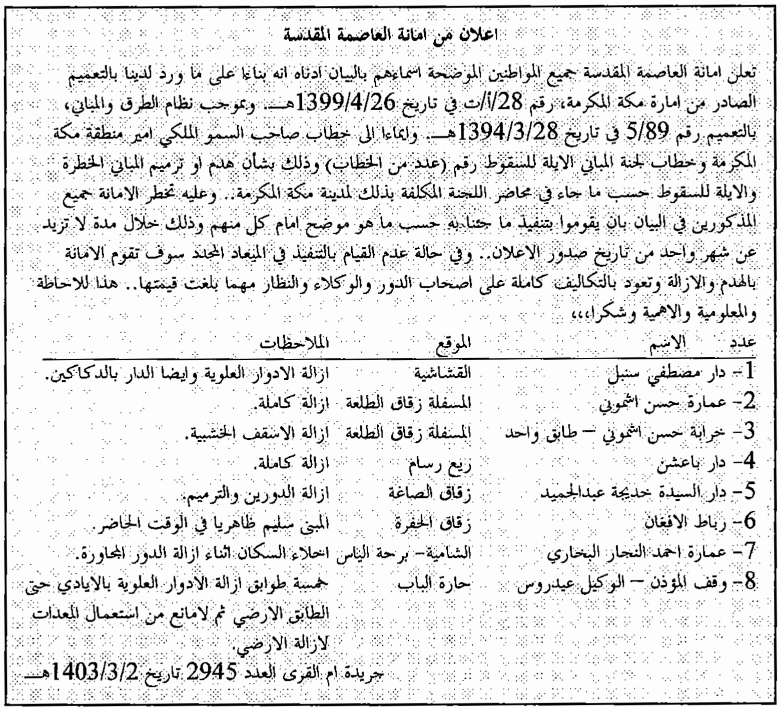
المادة 22

يجوز تعديل ما تقضي المصلحة بتعديله من الخرائط التي سبق تنظيمها وتصديقها بعد موافقة المراجع العليا.

المادة 23 (2)

تبقى الشوارع الحالية على وضعها الحالي ما لم تستدع المصلحة توسيعها ضمن التصميم المقرر في خريطة البلدة على أن لا تتجاوز تلك الشوارع التي تفتح حديثاً الإتساعات الآتية:

1. الشوارع الرئيسية لا تقل عن 15 متراً.
2. الشوارع الثانوية لا تقل عن 8 أمتار إلى 12 مترا.
3. الأزقة(3) لا تقل عن 4 أمتار إلى 6 أمتار.



اعلان من امانة العاصمة المقدسة

تعلن امانة العاصمة المقدسة جميع المواطنين الموضحة اسماءهم بالبيان ادناه انه بناءا على ما ورد لدينا بالتعميم الصادر من امارة مكة المكرمة، رقم 28/أ/ت في تاريخ 1399/4/26هـ. وبموجب نظام الطرق والمباني، بالتعميم رقم 5/89 في تاريخ 1394/3/28هـ. والحاقا الى خطاب صاحب السمو الملكي امير منطقة مكة المكرمة وخطاب لجنة المباني الايلة للسقوط رقم (عدد من الخطاب) وذلك بشأن هدم او ترميم المباني الخطرة والايلة للسقوط حسب ما جاء في محاضر اللجنة المكلفة بذلك لمدينة مكة المكرمة.. وعليه تخطر الامانة جميع المذكورين في البيان بان يقوموا بتنفيذ ما جنابه حسب ما هو موضح امام كل منهم وذلك خلال مدة لا تزيد عن شهر واحد من تاريخ صدور الاعلان.. وفي حالة عدم القيام بالتنفيذ في الميعاد المحدد سوف تقوم الامانة بالهدم والازالة وتعود بالتكاليف كاملة على اصحاب الدور والوكلاء والنظار مهما بلغت قيمتها.. هذا للاحاطة والمعلومية والاهمية وشكرا،،،

عدد	الاسم	الموقع	الملاحظات
1-	دار مصطفي سنبل	القشاشية	ازالة الادوار العلوية وايضا الدار بالدكاكين.
2-	عمارة حسن اشموني	المسفلة زقاق الطلعة	ازالة كاملة.
3-	خرابة حسن اشموني – طابق واحد	المسفلة زقاق الطلعة	ازالة الاسقف الخشبية.
4-	دار باعشن	ريع رسام	ازالة كاملة.
5-	دار السيدة خديجة عبدالجميد	زقاق الصاغة	ازالة الدورين والترميم.
6-	رباط الافغان	زقاق الحفرة	المبنى سليم ظاهريا في الوقت الحاضر.
7-	عمارة احمد النجار البخاري	الشامية- برحة الياس	اخلاء السكان اثناء ازالة الدور المجاورة.
8-	وقف المؤذن – الوكيل عيدروس	حارة الباب	خمسة طوابق ازالة الادوار العلوية بالايادي حتى الطابق الارضي ثم لامانع من استعمال المعدات لازالة الارضي.

جريدة ام القرى العدد 2945 تاريخ 1403/3/2هـ

أحكام خط البناء

المادة 24

أ- يجوز لسلطة المباني أن تضع خطاً للبناء بمساحة لا تزيد عن خمسة عشر متراً من خط التنظيم على أن لا يكون وضع مثل هذا الخط بحالة تحول دون إقامة مباني تناسب حالة المنطقة.

ب- حينما يوضع خط البناء في أي منطقة للسكنى يجب أن لا تقام أي مباني غير الحائط الفاصل بعد ذلك الخط.

ج- وعندما يوضع أي خط بناء مثل هذا بأي شارع أو جزء من شارع المنطقة الدكاكين والأسواق فلا تقام أي مباني سوى البواكي (الأقواس) والبراندات (المشارف) بعد ذلك الخط ولا تقام مثل هذه الأقواس والمشارف بدون تصريح من سلطة المباني ويجوز لسلطة المباني عند إعطاء مثل هذا التصريح أن تعين المواد التي تبنى منها تلك الأقواس والمشارف كما يجوز لها وضع شروط لإبداع تصميم الخريطة وطريقة البناء بحسب ما ترى سلطة المباني أنها متناسبة لدرجة المباني التي تشملها تلك المنطقة على أن للجمهور حق المرور من تحت هذه الأقواس والمشارف.

المادة 25

على أمانة العاصمة والبلديات أن تضع أسماءً للشوارع الرئيسية والفرعية على أن تراعي في ذلك المناسبات والحوادث التاريخية ولا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه ذلك الاسم ومن تجرأ على

---

(1) راجع التعديل على هذه المادة لاحقا.

(2) راجع التعديل على هذه المادة لاحقا.

(3) من المتعارف عليه استخدام كلمة الممرات بدلا من الازقة "جمع زقاق".

ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشاً أو بالسجن لمدة يوم واحد

المادة 26[1]

على أمانة العاصمة والبلديات أن تعطي لكل بيت أو حانوت في شارع أو زقاق نمرة خاصة بطريقة منظمة بحيث ينتهي تسلسلها ضمنه ولها أن تكتب هذه النمرة على قطع من الصفيح على نموذج واحد ثم يجري وضعها في مكان بارز على الدور أو الحوانيت على أن تستحصل ثمنها من الملاك لمرة واحدة عند جباية الرسوم المقررة ولا يجوز للملاك أن يمتنعوا عن الدفع كما لا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه هذه النمرة ومن امتنع عن الدفع ينذر أولاً ثم يضاعف عليه ثمن النمرة كما أن من أتلف أو أزال أو شوه هذه النمرة يجازى بغرامة نقدية قدرها عشرة قروش.

المادة 27

لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصورة دائمة على المناطق المبينة في الفقرة المدرجة بالمادة (6) إلا طبقاً للقواعد التي تتمشى مع أقسام الأراضي التي عينها النظام مع ملاحظة ما يأتي:

أ- بمقتضى المصلحة وبعد موافقة المراجع السامية لسلطة المباني عدم تطبيق أي مادة من هذا الفصل كله او جزئه فيما إذا أتضح بأن التطبيق يوجد صعوبة أو أضراراً أو أخطاراً أو مصاريف باهظة.

ب- عدم شمول القسم المذكور للمباني المقامة بواسطة الحكومة إلا إذا لم تكن ضمن الخارطة المصدقة من المراجع العليا وفي هذه الحالة يجب تطبيق ما تقضي به المصلحة العامة بعد الحصول على الموافقة السامية.

ج- لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو مستديم على المناطق المنوه عنها في الفقرة (أ، ب) من المادة (27) إلا بإذن من سلطة المباني.

المادة 28[2]

لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة ما لم تستوف الشروط الآتية:

أ- أن لا تكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (175) ذراعاً مربعاً حسبما تقرره سلطة المباني بالنسبة لمنطقة البلدة أو في أي جزء منها مع الحصول على الموافقة السامية على مساحة القطعة التي خصصت للمباني.

ب- أن لا يكون مقاس واجهة القطعة عرضاً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع ويجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثنى عشر ذراعاً طولياً.

ج- لا تسري الشروط المدونة في الفقرة (أ) من هذه المادة على أية قطعة من منطقة الدكاكين والأسواق إذا لم تستعمل كحجرة أو بناء بها لمسكن إنسان على أنه يجوز لرؤساء البلديات بعد الموافقات السامية نشر أمر محلي يعين فيه الحد الأدنى للمساحة والواجهة والقطعة أو القطع في أراضي مباني الدكاكين والأسواق ونسبة ما يبنى من هذه القطع.

د- لسلطة المباني عدم التمسك بكل أو جزء الشروط المدونة في الفقرة (1) من هذه المادة في حالة وجود قطعة مملوكة ملكاً خاصاً لم تستكمل الشروط السالفة الذكر حين صدور هذا النظام على أن تقتنع السلطة المذكورة بأنه ليس من السهل أو المعقول أن يطلب إلى صاحب القطعة أن يتحصل على أرض أخرى لاستكمال الشروط أو أن يبيع

اعلان من امانة العاصمة المقلسة

نعلن امانة العاصمة المقدسة لعموم الاخوة المواطنين اصحاب الدور الخربة الايلة للسقوط بمكة المكرمة سواءا التي ازيلت فعلا او المقرر ازالتها بواسطة الامانة انها لاحظت تماون الكثير من اصحاب تلك الدور ومماطلتهم وتهربهم من تسديد تكاليف هدم ونقل انقاض دورهم رغم مطالبة الامانة لهم عن طريق الحقوق المدنية واقسام الشرطة بمكة المكرمة ولان الامانة عندما تقوم باجراء الهدم تقوم بذلك بعد ان يتأكد لها خطورة تلك المباني وما قد يترتب على انهيارها فجأة من خسائر في الارواح والممتلكات وبعد التنسيق مع ادارة الدفاع المدني ومقام الامارة.

لذا فان الامانة تهيب بعموم اصحاب تلك الدور سواء من وردت اسماءهم في البيان المرفق لهذا الاعلان او لم ترد اسمائهم بان عليهم مراجعة الادارة المالية (قسم الواردات) لتسديد ما يطلب منهم فورا والا فان الامانة سوف تقوم بوضع يدها على تلك الازاضي والانتفاع بها للمصلحة العامة وتمنع أي تصريح بالبناء عليها حتى تستوفي الامانة استحقاقاتها المطلوبة وقد عمدنا كافة بلديات المناطق بعدم التصريح لاصحاب تلك الاراضي الا بعد التأكد من تسديد المبالغ المطلوبة والمترتبة على اصحابها وقد اعذر من انذر والله الموفق والمستعان. امين العاصمة المقدسة- فؤاد محمد عمر توفيق.

البند اسم صاحب الدار	الموقع	السعر الاجمالي
1- اوقاف العاصمة	المسفلة السقيفة	214.258.00
2- دار سعيد محضر	المسفلة السقيفة	2.274.30
3- دار محمد عربي الصائغ	المسفلة السقيفة	22.110.53

جريدة ام القرى العدد 3011 وتاريخ 1404/7/19هـ.

---

[1] راجع قواعد تسمية الشوارع والميادين وترقيم العقارات، في القسم الثاني.

[2] راجع ضوابط تجزئة القطع والمباني السكنية في القسم الثالث.

قطعة إلى مالك مجاور وفي هذه الحالة يجب أن لا تقل المساحة التي ليست عليها مبان عن نصف مساحة القطعة.

المادة 29

يتبع في تحويط أراضي البناء أو إقامة أسوار عليها ما يأتي:

أ- على سلطة المباني أن تعلن كل مالك قطعة أرض بناء داخل منطقة البلدة أن يقيم عليها سوراً ضمن حدوده الشرعية خلال مدة معينة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الإعلان.

ب- على مالك أي قطعة بناء متى أعلن من قبل سلطة المباني أن يحدد أرضه بسور أو حائط ضمن حدود تملكه الشرعي بارتفاع لا يزيد عن أربعة أذرع وسمك لا يقل عن نصف ذراع خلال المدة المعينة في الفقرة (أ).

ج- على أصحاب الأملاك التي يجب أن تقام حولها أسوار أو حيطاناً بمقتضى هذا النظام أو أسواراً أو حيطان يراد هدمها وإعادتها أن يراجعوا دائرة البلدية لاستحصال التخطيط الصحيح مع الرخصة الرسمية قبل الشروع في العمل وكل من خالف أحكام الفقرة (أ، ب) من هذه المادة تمدد له المدة شهراً واحداً على أن تفرض عليه غرامة يومية عن كل يوم أحد عشر قرشاً سعودياً وفي حالة عدم قيامه خلال هذه المدة يسجن بقدر ما تحدد عليه من الغرامة بنسبة يوم واحد عن خمسة وعشرين قرشاً ومن يخالف أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة يجازى بهدم البناء ويعاد حسب التخطيط أو يغرم صاحبه بمبلغ مئة قرش سعودي أو سجن أربعة أيام.

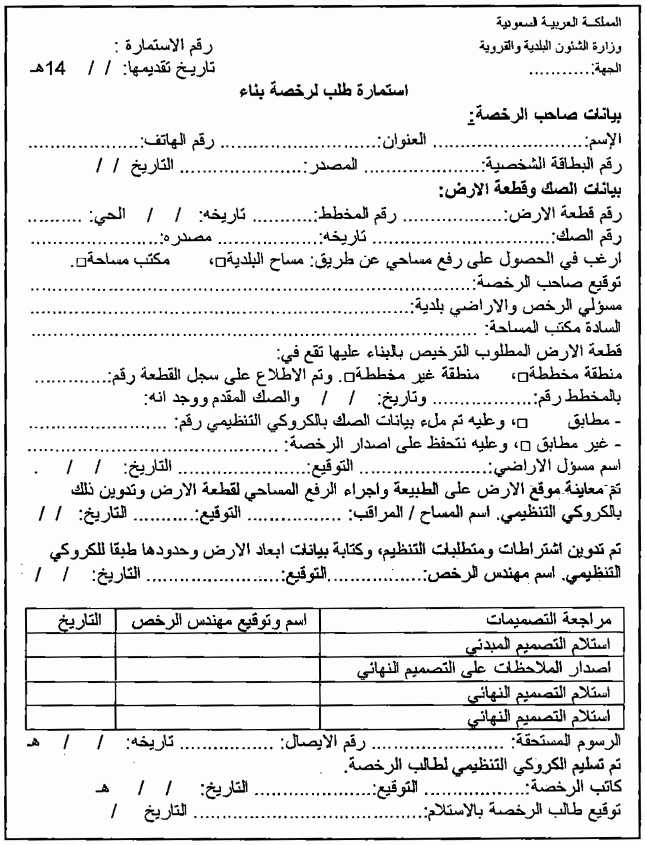
المادة 30

أي بناء أو جزء منه أصبح خرباً وغير قابل للسكنى وفي بقائه على حالته تلك ضرر على الأبنية المجاورة وعلى السكان والمارة يتخذ في ذلك قرار من قبل هيئة الأمانة أو البلدية يطلب من سلطة المباني، وعلى سلطة المباني بعد ذلك إعلان صاحب ذلك البناء بضرورة هدمه ضمن مدة مناسبة تحدد له في الإعلان نفسه وعلى صاحب البناء أو من يقوم مقامه تنفيذ مقتضيات الإعلان خلال المدة المعينة حالاً.

المادة 31(1)

الأبنية الخربة المنذرة بالسقوط والتي تضطر الأمانة أو البلديات إلى إنذار أهلها لتقويض بعض منها أو كلها حسب مقتضيات المادة السابقة يجب أن يلاحظ فيها ما يأتي:

أ- إذا كانت عائدية البناء ملكاً لشخص واحد لم يستطع تنفيذ قرار الأمانة فيما دعت إليه المصلحة من هدم البناء بعضاً أو كلاً فيجب تكليفه من جهة الاختصاص وإذا تحقق امتناعه عن عدم مقدرة فتكلف البلدية بإجراء عملية الهدم من صندوقها على أن تعود فيما صرفته على الملك نفسه فتخصم المقدار المصروف من أنقاض البناء إن خشباً أو حجراً أو ما ماثل ذلك على أن تعلن صاحب الملك بذلك مع تكليفه بالحضور حين البيع الذي يجب أن يكون في المزاد العلني عن طريقها بمعرفة شيخ الحجارة وشيخ الدلالين.



المملكـة العربيـة السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:...........

رقم الاستمارة :
تاريخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب لرخصة بناء

بيانات صاحب الرخصة:

الإسم:...................... العنوان:..................... رقم الهاتف:...................
رقم البطاقة الشخصية:..................... المصدر:...................... التاريخ / /

بيانات الصك وقطعة الارض:

رقم قطعة الارض:................... رقم المخطط:.......... تاريخه: / / الحي: ....
رقم الصك:........................ تاريخه:................. مصدره:.....................
ارغب في الحصول على رفع مساحي عن طريق: مساح البلدية☐، مكتب مساحة☐.
توقيع صاحب الرخصة:..
مسؤلي الرخص والاراضي بلدية:...
السادة مكتب المساحة: ....
قطعة الارض المطلوب الترخيص بالبناء عليها تقع في:
منطقة مخططة☐، منطقة غير مخططة☐. وتم الاطلاع على سجل القطعة رقم:............
بالمخطط رقم:................ وتاريخ: / / والصك المقدم ووجد انه:
- مطابق ☐، وعليه تم ملء بيانات الصك بالكروكي التنظيمي رقم: ....
- غير مطابق ☐، وعليه نتحفظ على اصدار الرخصة: ....
اسم مسؤل الاراضي:.................... التوقيع:...................... التاريخ: / / .
تم معاينة موقع الارض على الطبيعة واجراء الرفع المساحي لقطعة الارض وتدوين ذلك بالكروكي التنظيمي. اسم المساح / المراقب: .... التوقيع:.......... التاريخ: / /

تم تدوين اشتراطات ومتطلبات التنظيم، وكتابة بيانات ابعاد الارض وحدودها طبقا للكروكي التنظيمي. اسم مهندس الرخص:..................التوقيع:................ التاريخ: / /

مراجعة التصميمات	اسم وتوقيع مهندس الرخص	التاريخ
استلام التصميم المبدني		
اصدار الملاحظات على التصميم النهائي		
استلام التصميم النهائي		
استلام التصميم النهائي		

الرسوم المستحقة: .... رقم الايصال: .... تاريخه: / / هـ
تم تسليم الكروكي التنظيمي لطالب الرخصة.
كاتب الرخصة:................. التوقيع:.................. التاريخ: / / هـ
توقيع طالب الرخصة بالاستلام:.............................. التاريخ /

ب- إذا كانت عائدية البناء ملكاً إلى أشخاص متعددين مشتركين في الملكية وامتنعوا عن تنفيذ قرار الأمانة في الهدم يكلفون بإجراء ذلك عن طريق جهة الاختصاص وإذا تحقق لدى الجهات المختصة يسر البعض وعسر الباقين فيخير الموسر في القيام بعملية الهدم على أن يعود فيما صرفه على الأنقاض التي يجب أن يجري بيعها بمقتضى ما توضح في الفقرة السابقة وأن تقوم البلدية بإجراء ما ذكر حسب مقتضيات الفقرة نفسها.

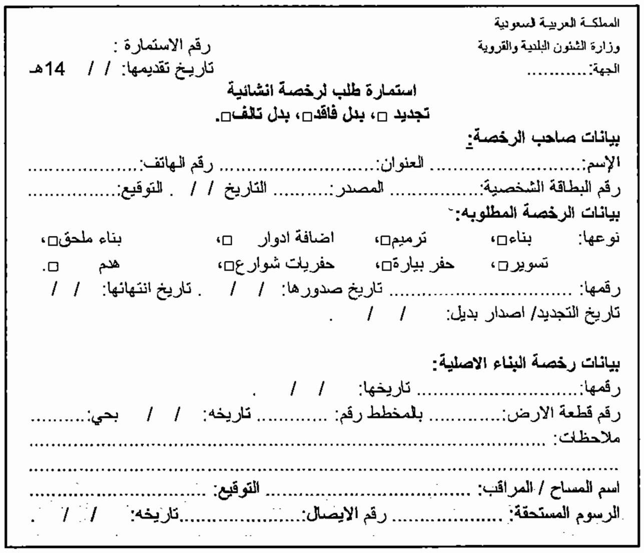
---

(1) راجع الايضاح حول المادة 31.

ج- أما إذا كان البناء وقفاً أهلياً خاصا ومشتركاً أو خيرياً أو وقفاً عاماً فتتبع فيه احد الطريقتين الآتيتين:

1. إما أن تكلف نظارة الوقف بالقيام بعملية الهدم إن كان له غله وكان الواقف واحداً أو نوع الوقف أهلياً وفي حالة عدم وجود غلة للبناء الموقوف من ذات النوع فتقوم البلدية بإجراء ذلك من صندوقها باسم المصلحة العامة على أن يجري تأمين هذه المصاريف من البند المرصود في ميزانيتها باسم المصاريف فوق العادة.
2. أما إذا كان البناء وقفاً عائداً لإحدى المؤسسات الخيرية فتكلف جهاتها بالقيام بعملية الهدم وإذا لم تكن لها جهة معينة أو لم يكن لها وجهة تؤمن المبلغ المطلوب صرفه لهذا الغرض فتقوم مديرية الأوقاف العامة بما يجب نحو ذلك من البند المقرر في الفقرة الآتية.
3. أما إذا كان الوقف عاماً وهو الذي لم تعرف له جهة مخصوصة وكان مربوطاً بمديرية الأوقاف العامة ولم تكن له جهة صرف أو غلة فتقوم مديرية الأوقاف العامة بانفاذ القرار المتخذ بشأن القيام بعملية الهدم لأماكن من هذا القبيل على أن يكون ذلك من البند المخصص باسم (مصاريف فوق العادة) أما إذا كان هذا النوع من الوقف غير المربوط بإدارة الأوقاف ولم يكن له قيد في سجلاتها فتقوم البلدية بإجراء عملية الهدم حسب مقتضيات الفقرة (ج) من هذه المادة.

إقامة المباني على أرض البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:...........

رقم الاستمارة :
تاريخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب لرخصة انشائية

تجديد ☐، بدل فاقد☐، بدل تالف☐.

بيانات صاحب الرخصة:

الإسم:.......................... العنوان:.......................... رقم الهاتف:....................

رقم البطاقة الشخصية:................ المصدر:.......... التاريخ / / . التوقيع:..............

بيانات الرخصة المطلوبه:

نوعها: بناء☐، ترميم☐، اضافة ادوار ☐، بناء ملحق☐،
تسوير☐، حفر بيارة☐، حفريات شوارع☐، هدم ☐.

رقمها: .... تاريخ صدورها: / / . تاريخ انتهائها: / /

تاريخ التجديد/ اصدار بديل: / / .

بيانات رخصة البناء الاصلية:

رقمها:............................ تاريخها: / / .

رقم قطعة الارض:............ بالمخطط رقم: .... تاريخه: / / بحي:..........

ملاحظات: ....

....

اسم المساح / المراقب: .... **التوقيع:** ....

الرسوم المستحقة: .... رقم الايصال:....................تاريخه: / / .

المادة 32

يجب على كل شخص قبل أن يشرع في أي بناء يرغب في إنشائه أن يتقدم إلى البلدية بعريضة رسمية حسب النموذج المشفوع بهذا وأن تكون العريضة مصحوبة برسم البناء المزمع إنشاؤه ويستثنى من ذلك ما كان مطلوباً من قبل البلدية إزالته أو إصلاحه إنشاؤه باسم المصلحة العامة.

المادة 33

تعطى الرخصة لمقدم العريضة المنوه عنها في المادة السابقة في أي طلب إنشائي من قبل البلدية ويسري مفعول هذه الرخصة طيلة عملية الإنشاء المرخص له به ويلاحظ قبل إعطاء الرخصة ما يأتي:

أ- التحري عن ملكية البناء المطلوب إنشاؤه أو ترميمه وكذلك الأرض.

ب- تطبيق وجه الخارطة على أوشاه الأمكنة المطلوب لها الترخيص مع ملاحظة دورة المياه بنسبة مجاريها الخاصة.

ج- ملاحظة ما قد يكون ممنوعاً الترخيص به بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام.

د- التثبت من أوضاع الشراكة في البناء على اختلاف أنواعها وأخذ موافقة الشركاء.

المادة 34

كل خلاف يقع بين الملاك وسلطة المباني حين اتخاذ الإجراءات التي قضت بها المواد المخصوصة من هذا النظام ينظر فيها من قبل البلدية وبعد اتخاذ قرار في الموضوع المختلف فيه من قبل المجلس الإداري والمجلس البلدي عند الاقتضاء يبلغ القرار للمالك وفي حالة اعتراضه على القرار المبلغ إليه يرفع القرار مع الاعتراض إلى المقام السامي على أن لا تتجاوز مدة الاعتراض عشرة أيام من تاريخ تبليغه.

المادة 35

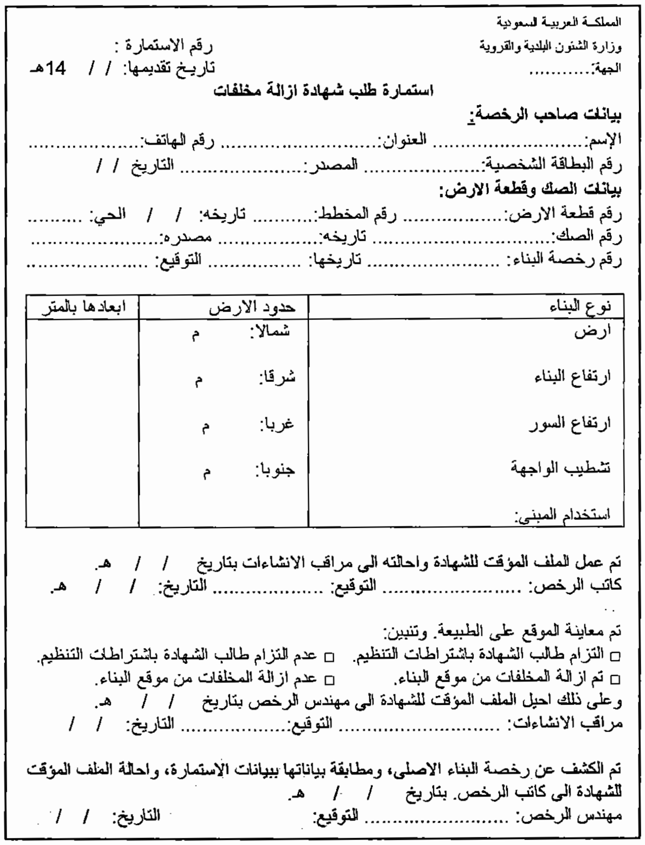
كل إنشاء أو ترميم يخرج عن حد الرخصة المعطاة من قبل البلدية على أساس المقاسات والأوضاع الإنشائية المعروضة يعلن صاحب البناء كتابياً بمخالفته للنظام ويكلف بإزالة المخالفة في مدة تحددها له سلطة المباني لا تزيد عن عشرة أيام وفي حالة عدم قيامه بذلك تباشر السلطة المذكورة إنفاذ ذلك من قبلها

على أن تعود بما يصرف في هذا السبيل على صاحب الملك المخالف ويعتبر ذلك عقوبة له على مخالفته ويستثنى من ذلك ما نص النظام على أخذ الرسم عليه مضاعفاً فيما لم يحظره النظام.

المادة 36

عند انتهاء أي بناء إنشائي رخص به من قبل البلدية حسب أصوله تشعر سلطة المباني من قبل صاحب الملك عن ذلك وعلى سلطة المباني إجراء الكشف الأصولي وتطبيق ما رخص به على الواقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن مدة يومين.

في البناءين المعماريين الأهليين والمهندسين الفنيين والمقاولين



المملكـة العربيـة السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:..........

رقم الاستمارة :
تاريـخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب شهادة ازالة مخلفات

بيانات صاحب الرخصة:

الإسم:........................ العنوان:........................ رقم الهاتف:..................

رقم البطاقة الشخصية:.................... المصدر:.................... التاريخ / /

بيانات الصك وقطعة الارض:

رقم قطعة الارض:................ رقم المخطط:.......... تاريخه: / / الحي: ....

رقم الصك:................ تاريخه:................ مصدره:....................

رقم رخصة البناء: .... تاريخها: .... التوقيع: ....

نوع البناء	حدود الارض	ابعادها بالمتر
ارض	شمالا: م	
ارتفاع البناء	شرقا: م	
ارتفاع السور	غربا: م	
تشطيب الواجهة	جنوبا: م	
استخدام المبنى:		

تم عمل الملف المؤقت للشهادة واحالته الى مراقب الانشاءات بتاريخ / / هـ.
كاتب الرخص: .... التوقيع: .... التاريخ: / / هـ.

تم معاينة الموقع على الطبيعة. وتبين:
☐ التزام طالب الشهادة باشتراطات التنظيم. ☐ عدم التزام طالب الشهادة باشتراطات التنظيم.
☐ تم ازالة المخلفات من موقع البناء. ☐ عدم ازالة المخلفات من موقع البناء.
وعلى ذلك احيل الملف المؤقت للشهادة الى مهندس الرخص بتاريخ / / هـ.
مراقب الانشاءات: .... التوقيع:.................. التاريخ: / /

تم الكشف عن رخصة البناء الاصلى، ومطابقة بياناتها ببيانات الاستمارة، واحالة الملف المؤقت للشهادة الى كاتب الرخص. بتاريخ / / هـ.
مهندس الرخص: .... التوقيع: التاريخ: / /

المادة 37

البناء هو الشخص الذي تتوفر فيه الشروط الآتية:

1- أن يكون سعودياً حاملاً لحفيظة تسجيله بدائرة النفوس – ويجوز استخدام بنائين غير سعوديين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم.

2- أن يكون متحصلاً على شهادة من كبار أهل الخبرة من بني حرفته مصدقة من رئيسها تشهد له بالكفاءة في عمله ومعلمانيته.

3- يدفع بعد ذلك طالب الرخصة الرسم المقرر بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام وتسلم له الرخصة النظامية التي يجب اعتبارها ونفاذها طيلة مزاولة هذه المهنة ويصرح فيها بأنه لا يحق لهذا البناء أن يكون رئيساً للعمل في البناء.

المادة 38

يعتبر المعماري الأهلي معمارياً أهلياً متى كان سعودياً حاملاً لحفيظة تسجيله في دائرة النفوس وحائزاً على الشروط الآتية:

أ- أن يكون قد قضى في مزاولة هذه المهنة بصورة عملية مباشرة مدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ ترخيصه بمزاولة هذه المهنة بعد صدور هذا النظام مع ملاحظة أن الأشخاص الذين سبقت مزاولتهم لهذه المهنة في الماضي يكتفى فيهم بتطبيق المادة السابقة.

ب- أن يكون قادراً على تطبيق التعليمات التي تصدرها البلدية بين حين وأخر فيما يتعلق بدرجة مسئولية المعماريين ضمن نطاق عملهم المرخص به لهم.

ج- أن يجري أختباره عملياً من قبل سلطة المباني وبحضور المهندس الفني يشاركهما شخصان من كبار رجال الحرفة.

د- بعد الإجراءات المار ذكرها في الفقرات السابقة يتخذ قرار من قبل الهيئة الفاحصة يكون مداراً للاستناد في ترخيصه رسمياً وحمله شهادة المعماريين الأهليين التي يجب أن تكون منظمة من قبل دائرة البلدية حسب الأصول ومصرح فيها بأنه يحق له أن يكون رئيساً للعمل في البناء.ويجوز استخدام معماريين أهليين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم.

المادة 39

يشترط في الترخيص للمهندسين الفنيين الأحوال الآتية:

أ- أن يكون حاملاً التابعية العربية السعودية. ويجوز استخدام مهندسين فنيين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم.

ب- أن يكون حاصل على شهادة مدرسة هندسية معترف بها رسمياً تبين كفاءته ونوع اختصاصه.

ج- أن يجري فحص أوراقه هذه نظرياً والتثبت من صحتها من قبل سلطة المباني يشاركهم المهندس الفني للبلدية.

المادة 40

المهندس الفني والمهندس المعماري والمقاول مسئول كل واحد منهم مالياً عما يصدر منه من خلل فني في ما إذا سبب أضراراً في الأعمال التي أخذ على عاتقه مسئولية القيام بها ضمن دائرة اختصاصه ويجب أخذ كفالة اعتبارية على كل واحد منهم حين الترخيص له بمزاولة عمله.

المادة 41

يشترط في قبول المقاولين للأبنية والإنشاءات ما يأتي:

أ- أن يكون قادراً على تقديم شهادة رسمية بدرجة اعتباره المالي وفي هذه الحالة يجب حجز مقدار أملاكه بالقدر المناسب لقيمة المقاولة وأن يتقدم كفيلاً مالياً عن ذلك وفي كلا الحالتين يجب تسجيله لدى كاتب العدل على أن تكون مصاريف التسجيل على الشخص المقاول.

ب- أن يقدم شهادة بحسن سيرته من ناحية الأعمال التي قام بها.

ج- إذا لم يكن المقاول مهندساً فنياً فعليه أن يقدم عنه من توفرت فيه الشروط السابقة من المعماريين الأهليين أو الفنيين بحيث يجوز تصديق سلطة المباني باشتراك المهندس الفني على أهليته في القيام المسند إليه وعلى أن يعود الضرر المالي الناشئ عن عدم تطبيق نصوص المقاولة من جميع الوجوه على شخص المقاول ولهذا حق الرجوع على المعماري المقدم في الأضرار الناشئة من الناحية المعمارية.

د- كل خلاف يقع بين صاحب البناء أو بين هؤلاء والمعماري الأهلي أو بين صاحب البناء والمهندس أو المقاول ومقدمه من معماري وبناء... الخ. يعود أمر درس الخلاف وتحقيقه إلى المجلس الإداري في البلديات فإذا لم يقع التقانع(1) يجري درس القضية في المجلس البلدي ويكون قراره نافذاً على ما لم يعترض ذلك دعوى حقوقية فمرجع الفصل فيها للقضاء وتحال إلى المحاكم المختصة.

أحكام خاصة بالبناء

المادة 42

يجب قبل البدء في إقامة أي مباني على أية قطعة من أراضي المباني أن تزال كل المواد العضوية والنباتية من موقع البناء وأن تجرى تسويتها الترابية من عين المادة التي تعينها سلطة المباني طبق ما تقتضي به المصلحة.

المادة 43

لا يجوز لأي شخص أن يجري فيما يختص بعمليات المباني وغيرها أي حفر أو ردم في أي شارع عام أو ساحة عامة أو جنينة إلا بموجب تصريح كتابي صادر من سلطة المباني مبين فيه الغرض من الحفر والزمن الذي يستمر فيه – ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين.

المادة 44

يشترط في كل تصريح حفر أو ردم تصليح سطح الأرض تصليحاً مقبولاً لدى سلطة المباني بعد انتهاء مدة التصريح وإن لم يجر ذلك فلسلطة المباني أن تجريه وتحصل على نفقاته من الشخص الذي منح التصريح علاوة على مجازاته بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين.

---

(1) الاقتناع.

المادة 45

يجب أن يوضع على كل مكان جرت فيه حفرية ما غطاء يحول دون وقوع المارة فيه ووضع نور أحمر من غروب الشمس الى شروقها، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ.

المادة 46

لسلطة المباني أن تصدر إذناً باستعمال أي شارع عمومي أو ميدان أو جنينة عامة أو مساحة عمومية حينما تبدو حاجة لأحد بإقامة أو تغيير أو هدم أي بناء ولها أن تطالب عند الحاجة إحاطة ذلك الجزء المستعمل بحاجز أو سياج ترتضيه ويلاحظ أن لا يأتي ضرر على المارة من سقوط بعض الأحجار وغيرها من البناءين. لذلك يستحسن أن يوضع الحاجز بمسافة مترين ويجب أن ينار ذلك الحاجز أو السياج بمصباح أحمر من غروب الشمس إلى شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ.

المادة 47

عندما يكون البناء جارياً في أي مكان داخل منطقة المدينة فيجب أن يكون استعمال أدوات البناء وحفظها بحيث لا يتسبب عنها تعطيل الجمهور أو أي طريق عام يجب أن تنصب حول الحيطان أثناء البناء (سقالات) محكمة مجهزة بقضبان متى زاد ارتفاع المباني على عشرة أقدام أي (3.05م أو 4 أذرع) في المحلات الخشبية ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين.

المادة 48

يجب على صاحب العمارة عند إتمام البناء أن ينقل من المحل والأرض المحيطة به والشوارع جميع المواد والأنقاض والأقذار وإذا لم يقم بذلك في خلال سبعة أيام من تاريخ إخطاره بذلك فلسلطة المباني أن تأمر بنقل هذه الأشياء إلى المحل الذي تراه وأن تحصل تكاليف هذا النقل من صاحب العمارة مع غرامة نقدية قردها خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين.

المادة 49

يجب أن لا يقل ارتفاع سطح الأرض السفلي في جميع منازل السكن عن ثلاثين سم عن مستوى الشارع المجاور أو الأرض المحيطة باعتبار الأعلى منها إلا بتصريح من سلطة المباني. أما في حالة الدكاكين فيكون ذلك المستوى حسبما تقرره سلطة المباني.

المادة 50

يجب أن تبنى كل المباني (ما عدا العشش) بحيث تستطيع في النهاية حمل ثقل المباني والأحمال الإضافية بطريقة آمنة لتحمل الأنواء الجوية والتفاعلات الأرضية أو ما شابه ذلك.

المادة 51

يجب أن تكون السقوف بحيث تستطيع الحد الأدنى ولا تزيد عن قوة الاحتمال الفني كما يلي:

1. إذا كان السقف مائلاً بزاوية لا تزيد عن عشرين درجة 300 رطلاً عن كل ذراع مربع.
2. إذا كان السقف مائلاً بزاوية لا تزيد عن أربعين درجة 210 رطلاً عن كل ذراع مربع.
3. إذا كان السقف مائلاً بزاوية تزيد عن أربعين درجة 240 رطلاً عن كل ذراع مربع.

المادة 52

يجب أن تكون الأسوار الخارجية لمباني الدرجة الأولى والثانية من الحجر أو المطلوب بالمونة الطين أو أي مادة أخرى أكثر عملاً.

المادة 53

أما مباني الدرجة الثانية فيجوز أن تكون من الطوب الأخضر اللبن والجالوس أو أي مادة أكثر تحملاً.

المادة 54

كل حائط يبنى من الحجر أو الطوب المحروق أو اللبن أو ما شاكل ذلك يجب أن تربط أجزاؤه تماماً (وأن تجمع على بعضها تجميعاً مثبتاً) بالمونة أما جميع الحيطان ذات الاتجاهات المختلفة وجميع الحيطان الفاصلة المبنية من هذه المواد أو ما شاكلها فتربط تماماً بالحيطان المتصلة ويجب أن تغمس قمة كل حائط بالبلاط ويعمل فيها من الرطوبة أو الماء.

المادة 55

لا يسوغ عمل بروزات في أي حائط مواجه للشارع إذا كان في الكرانيش (أطواق) أو القصابات التحتية أو غير ذلك من الزخارف البنائية على أن يزيد بروزها عن 45 سنتيمتراً وكل أطواق البروزات على أرض جار ملاصق يجب أن تزال عند الضرورة ليتمكن الجار من البناء إن لم تزل فللجار حق المراجعة في أن يزيلها على مصاريف المالك ويحصل ذلك كدين.

المادة 56

كل حائط خارجي يجب أن يبنى بموجب البيان الوارد في الجداول الآتية وفي كل حالة يجب أن يكون سمك الحائط المقرر أقل سمك ينبغي بناء الحائط فيه ولسلطة المباني أن تقرر إذا كان الطوب أو المواد الأخرى الصلبة المراد استعمالها في بناء الحائط هي المواد التي يجب اعتبارها منطبقة على الجداول نمرة 1، 2 و3 أو بقرار إذا كان يسمح بأن يكون سمك الحائط بين السكان المنصوص عليها بالجدول 1، 2 و3.

المادة 57

سمك جدار المباني عندما تبنى من طوب جيد صحيح قوي محروق أو اصطناعي مبني بمرنة جير (ثورة بلدي) والأسمنت المدرج بالجدول رقم (3) يجب أن تكون كالآتي:

الجدول رقم (1):

ارتفاع المبنى/عدد الطبقات	سماكة الجدران (سم) لكل طبقة			
	الطبقة الأولى	الطبقة الثانية	الطبقة الثالثة	الطبقة الرابعة
طبقة واحدة	23 سم	-	-	-
طبقتين	35 سم	23 سم	-	-
ثلاث طبقات	47 سم	35 سم	35 سم	-
اربع طبقات	59 سم	47 سم	35 سم	35 سم

4. وإذا بنى فوق ارتفاع 4 طبقات يجب أن يكون سمك الأربع الطبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر وسمك الطبقات السفلية التي ستقع تحته يزاد بنسبة 12 سنتيمتراً عن كل طبقة تزاد أو تقوى حسبما تراه سلطة المباني لازماً على أنه إذا زيد في سمك الجدار عن المقدار المقرر في الطبقة الأولى فيجب أن تراعى النسبة فيما بعدها ولا يجوز أن تقل سماكة قسم من الحيطان عن 35 سنتيمتراً عدا الطبقة العليا التي هي عبارة عن طبقة الأسطح.

الجدول رقم (2): سمك جدران المباني المبنية من حجر ومحلي بالجير (نورة بلدي) تكون بالشكل الآتي:

ارتفاع المبنى/عدد الطبقات	سماكة الجدران (سم) لكل طبقة			
	الطبقة الأولى	الطبقة الثانية	الطبقة الثالثة	الطبقة الرابعة
طبقة واحدة	40 سم	-	-	-
طبقتين	45 سم	40 سم	-	-
ثلاث طبقات	55 سم	45	40 سم	-
اربع طبقات	70 سم	55 سم	45 سم	40 سم

5. وإذا بنى فوق ارتفاع أربع طبقات يجب أن تكون سماكة كل من الأربع طبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر و سماكة كل الطبقات السفلية يجب أن تزاد بنسبة 15 سنتيمتراً عن كل طبقة تزاد أو تقوى بغير ذلك حسبما ترى سلطة المباني لازماً.

الجدول رقم (3): سمك حيطان المباني المبنية من قطع خرسانة الأسمنت (القطعة) بمونة أسمنت والمصنوعة بالآتي مصدق عليها من سلطة المباني يكون بالشكل الآتي:

ارتفاع المبنى/عدد الطبقات	سماكة الجدران (سم) لكل طبقة			
	الطبقة الأولى	الطبقة الثانية		
طبقة واحدة	20 سم	-		
طبقتين	30 سم	20 سم		

6. والمباني التي تشاد فوق ارتفاع الطبقتين يجب أن تقوى حيطانها على الوجه الذي تراه سلطة المباني لازماً.

الجدول رقم (4): سمك حيطان المباني التي تبنى من الطين أو من طوب غير محروق (لبن) تكون بالشكل الآتي:

ارتفاع المبنى/عدد الطبقات	سماكة الحيطان (سم) لكل طبقة			
	الطبقة الأولى	الطبقة الثانية		
طبقة واحدة	37 سم	-		
طبقتين	50 سم	37 سم		

المادة 58

لمقتضيات الجدول 1،2 و3 من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة 4.25 أو 5⅔ ذراعاً معمارياً تقريبياً ولمقتضيات الجدول رقم4 من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة 3.25متر أو ما يقارب 4⅓ ذراعاً معمارياً مأخوذاً أقياسه من الأرضية إلى الأرضية أو من الأرضية إلى دعائم السقف وسماكة أية طبقة أعلا أو سماكة الطبقة أو طبقات السفلية يجب أن تزاد زيادة نسبية.

ورغم ما تقدم إذا كان ارتفاع البناء المكون من طبقة واحدة أو حيطان الطبقة الثانية من البناء المكون من طبقتين يتجاوز 3.80 متر أو 5 أذرع تقريباً يجب زيادة سمكها إلى 35 سنتمتراً ويجوز تتمة الحيطان بهذا السمك إلى ارتفاع طبقة كما سبق بيان ذلك.

على أن سمك الزيادة المذكورة يجوز أن يحصر في أسياخ توزع توزيعاً نسبياً يكون عرضها في مجموعها متساوياً لربع الحيطان.

المادة 59

أي حائط أو جزء منه لا يتجاوز سمكه 35 سنتمتراً وكان طوله من خارج الحائط المختلف الاتجاه أو من الحائط المتقاطع أو الفاصل إلى الحائط الثاني أكثر من تسعة أمتار يجب أن يزاد سمكه أو تقويته بدعائم أو ركائز على مسافة تسعة أمتار والحائط الذي يحمل السقف على مسافة أكثر من 8 أمتار يجب أن يزاد سمكه أو يقوى على4.5 كما تقدم ومن خالف ذلك تقوم البلدية بأجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة.

المادة 60

إذا فتح أي منفذ أو مدخل في حائط في أي طبقة وكان مقدار امتدادها يزيد عن نصف سطح الحائط وكذلك إذا عملت أو تركت فتحات أو مداخل وكان امتدادها حاصلا من طبقات فأكثر يجب تقوية الحائط القائم بين تلك الفتحات بركائز وأسانيد كافية أو غير ذلك ويجب في كل حالة مما ذكر إيجاد الأسانيد المذكورة عند الناحية أو الزاوية الموجودة في ملتقى أي شارعين.ملتصق بهما البناء أو على بعد 90 سنتيمترا منها ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة.

المادة 61

يجوز أن تقل أبعاد الحيطان الداخلية والمتقاطعة التي لا تكون حاملة أخشاب سقوف أرضية في الأبعاد المبينة للحيطان الخارجية بالقدر الذي توافق عليه سلطة المباني.

المادة 62

عندما يكون أي من الحيطان الداخلية الرئيسية قائماً أو مستنداً على أعمدة حديدية أو كمرات (نفق بسيطة) فيجوز لسلطة المباني أو تطلب تحويط تلك الكمرات والأعمدة بوضع يقيها من النار تماماً بطبقة من الأسمنت أو البياض أو أي مادة أخرى تقي من النار يكون سمكها اثنين سنتيمتراً على الأقل.

المادة 63

أعواد السقف يجب أن يكون لكل واحد منها متكئاً كافياً في طرفيه ويكون محكم الوضع حتى يتحمل الثقل تماماً ويوزع على الحائط بواسطة عرق أو كتلة أو خلافها ويسمى هنا بالموردات.

أما أعتاب الخشب يجب أن يكون لها من العمق 1.5 من اتساع الفتحة وتكسى بما يقيها من التلف ودودة الأرض وذلك بطلب من سلطة المباني.

المادة 64

يجوز لسلطة المباني أن تطلب جعل جميع الأعمدة الخشبية مصونة بشكل واف من أذى النمل الأبيض أو دودة الأرض بما تراه مناسباً وميسوراً لدى الجمهور.

المادة 64

يجوز التصريح بعمل مشاريف على طريق أو ممر يكون عرضه لا يقل عن ستة أذرع وارتفاعه لا يقل عن ستة أذرع عن سطح أرض الممر وعندما تكون المشرفة سفلية قائمة على سواعد مثبتة في الحائط المبني عليها المشرفة يجب أن تكون الأطراف في الأسفل من هذه الدعائم على ارتفاع 2.5 متراً على الأقل فوق سطح الممشى.

المادة 66

يجب أن تكون جميع المشارف من حيث المتانة والتنسيق والتنظيم والاستقامة بصفة تتفق وما قضت له سلطة المباني بمقتضى النظام.

المادة 67

الأكشاك والمشارف التي تعمل في البيوت المتلاصقة بعضها مع بعض يجب أن يكون الفاصل بينها لا يقل عن ثلاثة أذرع وإن حدث بين أصحابها نزاع في ذلك فيجب على كل منهما أن يبتعد عن الآخر مساحة ذراع ونصف.

المادة 68

إذا قام أحد بإنشاء دار أو أراد البروز بكشك أو مشروفة وصادف بقربه داراً قديمة ملاصقة لداره فعليه أن يحافظ على التأخر بموجب المادة (67) على أن يكون بعد المسافة بينهما اعتباراً من فتحة الدار القديمة الملاصقة لداره.

المادة 69

لا يسوغ التصريح بإحداث روشن في بناء جديد على شارع أو زقاق عام إلا إذا كانت مساحة ذلك الروشن أقل من نصف مساحة الواجهة التي يراد عمله فيها أما مقدار بروز الروشن فإنه يختلف باختلاف سعة الشارع الذي يطل عليه وعلى كل فإنه يجب أن لا يتجاوز البروز متراً واحداً ولابد أن يراعي ضرورة وجود فراغ بين هذا الروشن وما قابله من أمامه بما لا يقل عن أربعة أذرع.

المادة 70

إذا سقط كشك أو شرفة من بناء قديم وكان ارتفاعهما عن سطح الأرض أقل من خمسة أذرع فعليه عند تجديدها المحافظة على مقدار الارتفاع المنصوص عليه في المواد – المتقدمة الخاصة بذلك.

المادة 71

الخرجات الكائنة على خط الاستقامة يجب أن تكون على المنوال الآتي:-

أ- يكون جانب الباب لا يزيد عن ثلاثة قراريط.

ب- تكون قاعة العمود وكرسيه الحجري لا تزيد عن أربعة قراريط.

ج- يكون حاجب الشباك أو حديده لا يزيد عن أربعة قراريط.

د- تكون الواجهات الزجاجية للدكاكين والأملاك الخاصة بالشبابيك وما يكون في الدكاكين لأجل التعليق لا تزيد عن ستة قراريط أما ميازيب المطر فتكون بنسبة اتساع الشارع وبحسب مقتضيات الأحوال

ويجب في الأبنية التي تنشأ حديثاً أن تستبدل الميازيب بأنابيب تصل إلى سطح الأرض.

المادة 72

مصابيح الغاز وما شاكلها التي تعلق على جدران الطرقات ينبغي أن تكون في علو خمسة أذرع ويكون بروزها على الطريق ذراعاً ونصف.

المادة 73

أبواب الدكاكين يراعى فيها أن تكون فتحتها من الداخل ولا مانع من جعل ذلك من الخارج بمفصلات خاصة بحيث لا تزيد مجموع طيات الدرفة عن ستة قراريط من خارج جانبي الدكان،

التهوية، الضياء، دورة المياه، المداخن، أسلاك الكهرباء

المادة 74

كل غرفة تستعمل للسكنى يجب أن تكون لها نافذة أو نوافذ لا تقل مساحتها عن عشر مساحة الأرضية دون بروزها ويجب أن تكون هذه النوافذ صالحة لمرور الهواء والضياء على وجه يتفق والقواعد الصحية مع تنظيم دورة المياه ومجاريها طبق الأوضاع الصحية.

المادة 75

في حالة إنشاء أكثر من بناء واحد في حوش يجب تنظيم هذه المباني بالنسبة لبعضها بحيث يكون مرور للضياء والهواء في المباني تستعمل للسكن وافياً على وجه تتحقق معه الشروط الصحية.

المادة 76

يجب أن تفتح في أماكن الاجتماعات العامة أبواب ومخارج متعددة بقدر الحاجة لا تقل عن اثنين متباعد بعضها عن بعض وأن تكون سلالمها الداخلية (إن كانت هناك سلالم) متصلة بهذه الأبواب والمخارج على أن يكون عرض الباب أو المخرج أو السلم الموصل إليه لا يقل عن مترين لكل عشرين شخصاً يحتمل مرورهم منها.

المادة 77

إذا اشترك شخصان في ملكية أرض بيضاء أو في استحكارها وأراد أحدهما إنشاء بناء جديد عليها فيجب على كل منهما أن يترك من أرضه مسافة لا تقل عن ذراع ونصف ويكون الانتفاع من مجموع مسافة المتروك حقاً مشتركاً للطرفين في تأمين ما يلزم لكلا البناءين من ضياء وهواء.

المادة 78

جميع المواقد والأفران وموترات الغاز يجب أن تجهز بمداخن أو مواسير خاصة لنقل الدخان وسائر أثار الاشتعال إلى خارج البناء ولا يسوغ أن توضع ماسورة أو مدخنة من هذا القبيل في أي بناء جديد أو موجود إلا إذا كان ارتفاع ماسورة المدخنة يزيد متراً واحداً عن طول بناء مجاور له للبناء الذي به هذه الماسورة ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة عشر قرشاً أو يسجن مدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة 79

جميع أسلاك الكهرباء المارة من مصنوعات خشبية أو على مقربة منها يجب صيانتها تماماً بواسطة غلاف من أنابيب خاصة غير ناقلة للكهرباء أو بأي وسيلة أخرى تحول بينها وبين الخطر،تقرر ذلك سلطة المباني بمقتضى النظام ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة 80

لا يجيز هذا الوضع امرارها أو تعليقها بأي حال من الأحوال على الأبنية والمساكن العائدة للغير ويستثنى

من ذلك الدور التي يمتد إليها التيار الكهربائي لإنارتها مع وجوب ملاحظة الطريقة الفنية.

المادة 81

على صاحب الملك أو من يقوم مقامه أو من كان ذو علاقة بالكهرباء أن يزيل أو يصلح أو يجدد أو يجهز او يكمل ناقصاً في مد ووضع الأسلاك الكهربائية عند أول إعلان يعلن به من قبل سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة 82

لا يسوغ إقامة أي بناء للسكن خاصاً كان أو عاماً بدون أن تؤمن به دورة مياه مستوفاة للشروط الصحية بحيث تتصل قصباتها إلى أعلا المنزل وتغطى بشباك ويكون لكل مرحاض شباك (طاقة) تطل على الشارع لتخلل الهواء وأن يكون كرسيه مجهز بقلاب أو سيفون وان يكون له منفذ هواء (ماسورة) إلى أعلى المنزل وتغطى فوهتها بشباك من السلك وأن يكون مسلطاً على المجاري العمومية أو على مستودع خاص منطبق على الطرق الفنية التي تشير بها سلطة المباني.

المادة 83

يجب أن تعمل أرضية دورة المياه (المراحيض الحمامات المطابخ) بالأسمنت وتعمل طبقة من الأسمنت للحوائط الداخلية لدورة المياه وبارتفاع لا يقل عن متر واحد.

المادة 84

لا يجوز في المناطق الحديثة حفر أي مرحاض على مسافة تقل عن عشرين متراً من أي بئر أو مجرى مياه للشرب ولا يجوز أن يكون عمق هذه المراحيض المحفورة اقل من سبعة أمتار (9 اذرع) ولا أن تحفر في أي مكان يحتمل أن تمتد فيه حتى تصل إلى ثلاثة أمتار من سطح المياه التي بباطن الأرض ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة 85

لا يسوغ وضع أي مادة أو جسم غير قابل للذوبان في مجاري المياه بحيث يعوقها عن سيرها في مجراها المعد لها.

المادة 86

يجب أن تصرف جميع المياه المستعملة في دورات المياه إلى خارج المسكن بواسطة أنابيب أو مجار مبلطة بمادة غير قابلة للترشيح تعمل لها مستودعات (بيارة) حسبما تشير به سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة 87

يجب أن يكون وصل الأنابيب وربطها ببعضها محكم الصنع كما يجب أن يكون ذلك البناء من الأنابيب الموجودة خارج الحائط الخارجي بشكل يسمح بمرور الهواء منه إذا لزم ذلك ويجوز الاستعاضة عن ذلك الجزء الخارجي من الأنابيب بقناة مكشوفة من البناء منحدرة انحدار كافياً ومبلطة بمادة غير قابلة للنفاذ والترشيح.

المادة 88

على سلطة المباني تكليف صاحب الملك أو من يقوم مقامه بإصلاح كل ما تراه من خلل في مجاري المياه يخل بالشروط الصحية العمرانية وأن تتخذ كل وسيلة في تصريف المياه المستعملة وتجفيف المستنقع منها على أية حالة من الأحوال ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشاً أو بالسجن مدة يوم واحد مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة 89

لا يسوغ وضع مواسير مياه الشرب ملاصقة لأنابيب المياه المستعملة.

المادة 90

تكون حفرة التطهير بحجم كاف وتشيد بطريقة ترتضيها سلطة المباني ولا يجوز عمل حفرة تطهير بقرب بئر يستخرج منه ماء.

المادة 91

يجب أن يعد ما هو مناسب لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل وكل فائض منه للمنازل والحيشان بقدر ما تشير به سلطة المباني والصحة من الجهة الفنية والصحية.

المادة 92

يستبدل في تصريف المياه من الأسطح وضع الميازيب الحالية بمواسير وتوصل المياه إلى قاع البناء بمسافة ربع ذراع على الأكثر وذلك فيما ينشأ في المباني الحديثة في منطقة السكن والأهالي على أنه من الممكن تطبيقه على المباني القديمة تدريجياً.

إيجاد مناطق للسكن وشروط البناء عليها

المادة 93

إذا أريد إنشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء فعلى سلطة المباني أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها إلى قطع مناسبة ولا يجوز البناء بتاتاً في هذه المناطق قبل التخطيط.

المادة 94

إذا كانت الأرض المراد تخطيطها لاتخاذها مساكن هي للمالية[1] فيجب أن يشترك في تخطيطها وتقسيمها مندوب من قبل المالية وإن كانت من الأملاك الأهلية فيجب أن يشترك في ذلك مندوبون من ذوي العلاقة.

المادة 95

على الشخص الذي خصصت له أرض في هذه المنطقة أن يقيم عليها المباني طبق إشارة سلطة المباني في ذلك بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام.

الى سكان الدور الخربة

جاءنا من رئيس بلدية الطائف ما يلي: تعلن بلدية الطائف انه بالنظر لتوالى هطول الامطار في هذه الآونة ومحافظة على ارواح السكان الذين يوجد باماكنهم خرابا خطرا في نواحي لم تصل اليها اعين الرقباء من موظفي البلدية، ترجو البلدية من اولئك الاشخاص المبادرة الى الفات نظر البلدية الى أي خراب في داخل بيوتهم للكشف عليه وتقدير درجة خطورته والاخذ في اسباب الازالة وهي بذلك ترجو من وراء هذا المحافظة على الارواح والانفس.

صحيفة ام القرى العدد 1436 في 1372/2/12هـ ص3.

المادة 96

تقام المباني في المواضع التي تحددها سلطة المباني على القطعة وإذا تعددت المباني فيجب أن يراعى في إنشائها طريقة تأمين الضياء والهواء الكافيين لها.

المادة 97

كل حجرة معدة لسكن الإنسان يجب أن لا تقل مساحتها الأرضية عن 9 أمتار أي 16 ذراعاً ولا يقل الفراغ فيها عن 20 متراً مكعباً أي 48 ذراعاً.

المادة 98

كل غرفة معدة لسكن الإنسان مبنية من طين أو من مادة أقوى منها يجب أن لا تنقص مساحة النوافذ والمناور عن 0.1 من مساحة أرضها.

---

(1) يقصد بالمالية الاملاك العامة.

في التدابير الممكنة لمنع الحريق والفيضان

المادة 99

تحدد الأمانة أو البلديات كمية الأخشاب التي يجوز خزنها داخل منطقة البلدة أو في جزء منها على شرط أن تكون بالقرب من هذه المخازن أجهزة لمكافحة النيران حين وقوعها تحددها البلديات.

المادة 100

استعمال كمية من البترول أو البنزين وما ماثل ذلك من المواد المشتعلة مما لا غنى عن استهلاكه يومياً في داخل البلدة وللبلدية تحديد المقادير المستعملة إذا اقتضى اللزوم ذلك.

المادة 101

لا يسوغ خزن شيء من المواد الملتهبة والقابلة للاشتعال في منطقة البلدة بحال من الأحوال ويشمل هذا المنع خزن الشقادف والحشائش والبارود والمفرقعات بأنواعها بداخل البلدة ضمن العمران على أنه يسوغ في حالة مخصوصة الترخيص لخزن الضروري منها في أمكنة متباعدة عن المساكن متى كانت مخازنها مبنية على الطراز الحديث الذي لا يمكن معه دوام الحريق وامتداد لهيبه إلى غيره من المباني وهذا لا يتعارض مع أحكام نظام البترول ونظام الأسلحة والذخائر والمفرقعات أو أي نظام تصدره الحكومة من هذا القبيل.

المادة 102

كافة المباني الخصوصية وكل بناء تجاري أو معمل صناعي وغير ذلك يجب أن يكون فيه مخرج كاف لإخراج كل من فيه خلال خمس دقائق عند حصول أي حريق وإذا كان في البناء أكثر من دور واحد مسكون فيجب أن يكون هناك مخرجان يلاحظ تأمينهما في بداية الإنشاء تحت نظر سلطة المباني.

المادة 103

للأمانة والبلديات منع إشعال النيران في أية منطقة سوق إلا في المطابخ وفي أي محل أو محلات أخرى معدة لذلك في داخل منطقة البلدة.

المادة 104

المطابخ والمقاهي والأفران ودكاكين الحدادين والرواسة يجب أن يكون بناؤها من الحجر وسقوفها من الحديد كما يجب أن تكون أبوابها ونوافذها مصفحة بالتوتيا (زنك) ويحظر استعمال وقوف دواليب خشبية فيها قريبة من مواقد النيران.

المادة 105

لا يسوغ إحداث صناديق خشبية أو تنكية بداخل منطقة العمران ولا مانع من بنائها في منطقة سكن الأهالي في خارج العمران بنظر سلطة المباني.

المادة 106

كل شخص وجد ليدير حركة الإطفاء وقت الحريق سواء كان موظفاً فنياً أو ضابط شرطة أو إسعاف أو جلوازا تابعاً للبلدية مكلف بما يأتي:

أ- إشعار دوائر البلديات والإسعاف والشرطة بالحادث ومحل وقوعه ويدعوهم إلى الواجب بأسرع واسطة ممكنة.

ب- إبعاد أي شخص يتعرض أو يعيق سير حركة الإطفاء.

ج- إقفال أي طريق أو ممر ذو اتصال بموقع الحريق.

د- هدم أي بناء بقدر ما يمنع انتشار النار.

هـ- الدخول إلى أي مكان تقضى المصلحة باستعماله للمضخات أو ما ماثلها من الأجهزة المختصة بالإطفاء قصد تسليطها على النار أو تقريبها منه أو لأخذ ماء من مجرى أو فنطاس أو وعاء أو بئر

أو صهريج أو أي منبع من منابع الماء سواء كان ذلك خاصاً أو عاماً.

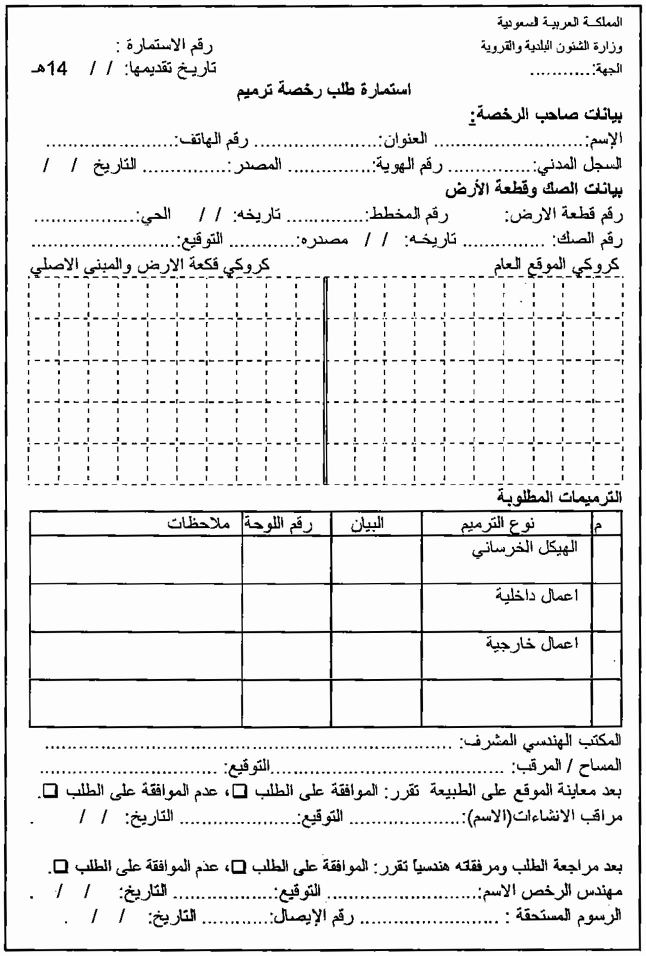
و- قفل المواسير الرئيسية والفرعية لتوفير حفظ القوى في جلب الماء واتخاذ أية وسائل غير ذلك تعين على القيام بالواجب.

المادة 107

إذا أنقذت أية أموال من الحريق بعمل رجال المطافئ أو غيرهم فعلى الجهات ذات العلاقة مكافأتهم (بنسبة تلك الأموال التي أنقذت وفي حالة عدم الاتفاق على تلك المكافأة فيجب أن تحددها هيئة مختلطة) من البلدية والشرطة وقاضي المستعجلة.

المادة 108

في حالة الخطر على حياة الإنسان أو الصحة أو المال وتعرضه إلى الحريق أو الفيضان أو الأمطار الغزيرة وما ماثل ذلك من أي حادث مفاجئ آخر سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر فعلى المحلات والبلديات وموظفيها ورجال الشرطة والإسعاف أو أي موظف إداري أو قضائي أن يستنجد على الفور كل من كان حاضراً أمامه وحوله أو بالقرب من محل الحادث من الأشخاص وعليه أيضاً طلب مساعدة أية دائرة رسمية أو خيرية ذات علاقة بالموضوع وكل موظف رسمي له علاقة بهذه المواضيع يتقاعس عن أداء الواجب في هذا السبيل وثبت عليه ذلك يخصم عليه لأول مرة نصف راتبه وفي المرة الثانية يضاعف وفي الثالثة يطرد من الوظيفة.



المملكـة العربيـة السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:...........

رقم الاستمارة :
تاريـخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب رخصة ترميم

بيانات صاحب الرخصة:

الإسم:.......................... العنوان:...................... رقم الهاتف:..................

السجل المدني:.............. رقم الهوية:.............. المصدر:.............. التاريخ / / /

بيانات الصك وقطعة الأرض

رقم قطعة الارض: رقم المخطط:............. تاريخه: / / الحي:.................

رقم الصك: .... تاريخـه: / / مصدره:........... التوقيع:....................

كروكي الموقع العام

كروكي قكعة الارض والمبنى الاصلي

الترميمات المطلوبة

م	نوع الترميم	البيان	رقم اللوحة	ملاحظات
	الهيكل الخرساني			
	اعمال داخلية			
	اعمال خارجية			

المكتب الهندسي المشرف: ....

المساح / المرقب: ....التوقيع: ....

بعد معاينة الموقع على الطبيعة تقرر: الموافقة على الطلب ☐، عدم الموافقة على الطلب ☐.

مراقب الانشاءات(الاسم):.................. التوقيع:.................. التاريخ: / / .

بعد مراجعة الطلب ومرفقاته هندسياً تقرر: الموافقة على الطلب ☐، عدم الموافقة على الطلب ☐.

مهندس الرخص الاسم:.................. التوقيع:.................. التاريخ: / / .

الرسوم المستحقة : .... رقم الإيصال:.......... التاريخ: / / .

في الاحتياطات الصحية.

المادة 109

يجب على سلطة المباني والصحة أن يعينا ضمن صلاحيتهما لكل بناء / إنشاء معد للسكن أضمن طريقة تؤمن لذلك البناء حاجته من الضياء والهواء وذلك في حالة إغفال صاحب البناء ذلك في الخارطة المقدمة.

المادة 110

على الأمانة أو البلديات بالاستشارة مع السلطة الصحية تحديد مقادير ما يستوعبه أي بناء.

المادة 111

على كل ساكن بناء أو مالك أرض بمنطقة البلدة أن يحافظ على النظافة وأن يراعي قواعد الصحة فيما حول تلك الأرض والمباني من أحواش وغيرها مما هو عائد ملكيته إليه أو الانتفاع به أما الشوارع والأزقة والساحات والميادين فعلى البلدية القيام بمقتضى ذلك حسب نظامها القائم.

المادة 112 (1)

لا يجوز لأي شخص أن يقذف بأقذار أو غير ذلك من نوافذ داره أو أن يضع في أي زقاق أو سوق أو شارع أو ساحة عامة أو ميدان عام أو حديقة أو فسحة أو مجرى ماء حتى ولو في أرض يملكها ضمن منطقة البلدية أية أقذار أو فضلات أو سوائل منتنة أو عظام بالية إلا في المواضيع التي أعدتها لها بلدية تلك المنطقة ضمن صلاحيتها ومن خالف ذلك يجازى بغرامة نقدية قدرها خمسون قرشاً أو يسجن يومين.

---

(1) راجع المجموعة الاولى : مخلفات الصحة العامة من لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية.

المادة 113

على الأمانة أو البلديات نقل جيف الحيوانات والأقذار إلى أماكن مخصوصة تعدها لحرقها في خارج العمران بأسرع وقت ممكن.

المادة 114

إذا ساءت الحالة الصحية من جراء طغيان مرحاض أو مستنقع أو صهريج أو أنابيب التطهير وكان ذلك بسبب المستأجر يكلف بالتنظيف والتطهير اللازمين وإن لم يكن بسبب المستأجر يكلف المالك بكل ذلك وعلى سلطة المباني أن تحدد الموعد الذي يجب إجراء ذلك فيه ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وأخذ القيمة منه مضاعفة.

المادة 1115

للسلطة الصحية أن تطلب إلى البلديات منع استعمال أي مورد ماء إن عاماً أو خاصاً تحقق ضرره بالصحة العامة وعلى البلدية حجز هذا المورد وعدم السماح بالأخذ منه مطلقاً ما دام الضرر باقياً ومن يتجرأ على السقيا منه يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً.

المادة 116

لا يسوغ لأي شخص أن يحفر بئراً لاستعماله الخاص أو لعمل خيري إلا بتصريح من سلطة المباني مع ملاحظة الطريقة الفنية التي يجب أن يسار عليها في طوى البئر وتطويقها مع ما تستدعيه الأوضاع الفنية والصحية من شروط تجعل فوهة البئر مصونة ومحرمة غير مستنقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن مدة يومين مع تطبيق النظام في إعادة البناء.

المادة 117

يجب على سلطة المباني والصحة أن تعلن صاحب الملك كتابياً بتطهير أية بئر تحقق أن ماءه مضر بالصحة ضمن مدة تحددها في الإعلان وعدم استعمالها إلى أن يزال الضرر وردم المستنقعات وبعد مضى المدة تقوم البلدية بإجراء ذلك مع الرجوع بالمصاريف على صاحب الملك أو من يقوم مقامه وإذا كانت البئر مرجعها مؤسسة خيرية أو وقف فتقوم تلك بذلك وإلا فعلى البلدية بعد مضى المدة المذكورة أن تقوم بما يلزم من صندوقها باسم المصلحة العامة.

المادة 118

على السلطة الصحية مراقبة الصهاريج والحمامات العامة بما في ذلك البرك ضمن صلاحيتها بحيث تجعلها دائماً مصونة من أي ضرر يخل أو يهدد الصحة العامة كما يجب على سلطة المباني عدم التصريح بإنشاء بناء جديد من هذا النوع ما لم تتوفر في أوضاعه الشروط الصحية والفنية.

المادة 119

على سكان الأبنية في منطقة البلدة أن ينفذوا كل ما يطلب إليهم القيام به من احتياطات صحية ووسائل فنية لمنع تفقيس البعوض وأن لا يتركوا في أراضيهم العائدة لهم مياهاً متجمعة أو بركاً أو جداول يترك الماء فيها دون تغييره كل يوم مرة على الأقل مع مراعاة النظام الخاص بذلك.

المادة 120

على السلطة الصحية مراقبة الآبار.وجميع المجاري والسيول فنياً وصحياً لمنع تفقيس البعوض (الناموس) فيها وأخطار ذويها بما يجب.

في تذكرة الرخصة

المادة 121

يحق لكل راغب في إحداث بناء أو ترميم محل بعد أخذ الرخصة ودفع الرسم المقرر أن يجري ذلك بمقتضى الرخصة التي أعطيت له وفقاً لمواد هذا النظام.

المادة 122

المخالف الذي تفرض عليه غرامة مالية ينذر لمدة خمسة أيام لدفع الغرامة.

المادة 123

كل عقوبة فرضت فيها الغرامة المالية أو السجن لا يلجأ إلى السجن إلا إذا لم تدفع الغرامة المالية بعد انتهاء الإنذار.

المادة 124

على أمانة العاصمة والبلديات وسلطة المباني تطبيق أحكام هذا النظام وعلى هذه الجهات تلقى مسئولية كل تقصير أو تراخ يقعان في إنفاذه.

المادة 125

كل شخص استحصل على رخصة البناء الموضح أحكامها في مواد هذا النظام في الفصل الرابع منه لا يمكن توقيفه من الاستمرار في البناء المرخص له إلا بقرار قضائي من المحكمة الشرعية في قضايا التملك.

المادة 126

يسوغ للبلدية أن تنظر في الخلاف أو التنازع الذي يقع بين شخص رخص له وبين شخص آخر طلب توقيفه عن البناء فيما إذا كان الخلاف إدارياً ولها أن توقف يد المرخص له مؤقتاً إلى أن يجري التحقيق في الأوضاع التي حصل فيها التخالف والتنازع فإن أسفر التحقيق عن أن الخلاف إداري فيجري فصله من قبل سلطة المباني بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام وحق الاعتراض محفوظ للطرفين المتنازعين لدى المجلس البلدي ويكون قراره في الموضوع نهائياً وباتاً.

المادة 127

يجب أن لا تتجاوز مدة التوقيف المؤقت بمقتضى المادة السابقة أكثر من خمسة عشر يوماً وفي حالة تجاوز التحقيق المدة المنوه عنها يطبق في موضوع التنازع المذكور مقتضيات المادة 125 من هذا النظام.

المادة 128

كل بناء يقدم على إنشائه أو ترميمه قبل استحصال الرخصة الرسمية من قبل البلدية ودفع الرسوم المقررة عليه تنحصر مسئولية ذلك فيما يأتي:

أ- صاحب الملك يجازى في حالة ما إذا أقدم على البناء بدون رخصة بمضاعفة الرسم لأول مرة وتضاعف العقوبة عند التكرار.

ب- يشترك البناء في العقوبة فيما إذا كان صاحب الملك أخذ الرخصة على أصولها ولكن البناء تجاوز حد الرخصة فيجازى كل من البناء وصاحب الملك بغرامة نقدية لا تقل عن خمسين قرشاً أو بالسجن مدة يومين لصاحب الملك الرجوع فيما يصيبه من هذه الغرامة على المتسبب.

المادة 129

كل مخالفة لأي مادة من هذا النظام لم يحدد النظام عقوبة خاصة بها تقوم هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات بتحديد الجزاء اللازم وتستصدر أمراً من مقام النيابة في العاصمة والحكام الإداريين في الملحقات.

المادة 130

جميع العقوبات المحددة في هذا النظام لا تنفذ إلا بعد اتخاذ قرار من هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات.

في رسوم الإنشاء والترميم

المادة 131

يؤخذ في بناء الطبقة الواحدة على كل ذراع معماري مساحتها الأرضية نصف قرش سعودي ومتى زاد البناء عن طبقة واحدة مطلقاً يؤخذ فيما فوق الطبقة بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء قرش سعودي على ذراع معماري.

المادة 132

يؤخذ في بناء الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين على كل ذراع معماري مربع قرشان سعوديان بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء.

المادة 133

إذا أريد إنشاء بناء في علو الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين فيعتبر سطح الدكاكين كسطح الأرض ويؤخذ عليه رسم بنسبة ما هو منصوص في المادة السابقة (131).

المادة 134

إذا هدم جدار وأريد إعادته في الدكاكين أو المقاهي أو الأفران أو الطواحين يؤخذ على كل ذراع مربع من مساحته الأرضية من نصف قرش سعودي إلى قرشين بالنسبة لأهمية موضع القطعة على أن لا يستوفى الحد الأقصى من هذا الرسم إلا ما كان في المواقع الرئيسية المهمة.

المادة 135

رسوم الرواشين والمشارف والصهاريج والحمامات المفصلة القائمة على حدتها يتبع فيها القاعدة الآتية:-

أ- إن كان الروشن الذي يصنع في أي طبقة من الدار لم يتجاوز طول واجهته ذراعاً واحداً يستثنى من الرسم وإذا زاد على ذلك يؤخذ على كل ذراع عشرون قرشاً سعودياً.

ب- المشارف يؤخذ على كل ذراع منها عشرون قرشاً سعودياً.

ج- الحمامات والصهاريج يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل مساحتها الأرضية خمسة قروش سعودية.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة: ....
رقم الاستمارة :
تاريخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب رخصة إضافة أدوار

بيانات صاحب الرخصة:
الاسم : .... العنوان : .... الهاتف : .... السجل المدني: .... الهوية: ....
تاريخها / / مصدرها:

بيانات الصك وقطعة الأرض:
رقم قطعة الأرض: .... رقم المخطط: .... تاريخه: / / الحي: ....رقم الصك: ....
تاريخه: / / مصدره: ....
التوقيع : ....

بيانات عن الرخصة المطلوبة:
رقم رخصة البناء: .... تاريخها: / / مصدرها: ....
عدد الأدوار المصرح بإضافتها .... دور.
إجمالي عدد الأدوار بعد الإضافة .... دور.
أقصى ارتفاع مسموح به في المخطط .... متر. الارتفاع النهائي بعد الإضافة .... متر.
نوع بناء الإضافة ....مساحة الإضافة .... استخدام الأدوار المضافة ....إجمالي
مساحة البناء بعد الإضافة........... مرحلة النطاق العمراني ....
اللوحات المرفقة مع الطلب:
☐ لوحة معمارية ☐ لوحة إنشائية ☐ لوحة كهربائية ☐ لوحة صحية ☐ لوحات أخرى
☐ ورقة حسابات
ملاحظات فنية: ....
المكتب الهندسي: ....
اسم المساح/المراقب: .... التوقيع : .... التاريخ : / / 14هـ

بعد مراجعة الطلب ومرفقاته هندسياً، وجد أن المبنى: ☐ يتحمل. ☐ لا يتحمل.

إقامة التعلية المطلوبة ، حيث أن التصميم المعتمد للمبنى والأساسات يقضي بأن يكون أقصى عدد الأدوار هو:
أرضي + متكرر، ووجد أن تنظم المنطقة ☐ يسمح، ☐ لا يسمح بالوصول لهذا الارتفاع،
وعلى ذلك تقرر: ☐ الموافقة على الطلب، ☐ عدم الموافقة على الطلب.
اسم مهندس الرخص:.................... التوقيع: .... التاريخ: / / 14هـ

الرسوم المستحقة : .... رقم الإيصال: .... تاريخه: / / 14هـ

المادة 136

يؤخذ قرشان سعوديان على كل ذراع مربع من كامل مساحته الأرضية لسطح الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع التي يرغب في استعمالها بشرط أن يقام على سطح كل منها الستار (الطنف) الكافي.

المادة 137

يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع معماري من مجموع مساحة البرك المراد إنشاؤها داخل الدور أو في خارجها وكذلك المجاري المائية التي تكون في خارج حدود البناء.

المادة 138

يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع على الحيطان التي تبنى لتحديد الأحوشة والخرابات وكذلك الحيطان التي تطلب سلطة المباني إقامتها لتحديد قطعة أرض في داخل منطقة البلدة ريثما يراد بناؤها على أن يكون الذراع طولي لا بحساب التربيع.

المادة 139

يؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لأبنية المعامل كمعمل الثلج ومعمل الطحين وخلافهما عشرة قروش سعودية.

المادة 140

يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل المساحة الأرضية للصناديق التنكية والخشبية التي تنشأ حديثاً نصف قرش سعودي ويؤخذ أيضاً كل ذراع من مجموع طول الحيطان التنكية نصف قرش سعودي ويؤخذ ترفيع على كل ذراع مربع من الدكاكين والمقاهي التنكية قرشاً واحداً سعودياً.

المادة 141

يؤخذ على كل موقد (أو جاك) ينشأ أو مراجل أطعمة وكذلك المواقد على اختلاف أنواعها عشرون قرشاً سعودياً ويؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لمصانع الأجور(الطوب) والنورة والفخار ثلاثة قروش سعودية.

المادة 142

يؤخذ على كل صندوقة بارزة تنشأ على مرتفع الحوانيت خمسة عشر قرشاً سعودياً.

المادة 143

يؤخذ على كل بئر مملوكة تنشأ أي تحفر لمصلحة خاصة لا خيرية خمسون قرشاً سعودياً.

رسم الترميمات

المادة 144

يكون الرسم في الترميم على الذراع الطولي بالصفة الآتية:

أ- من ذراع واحد إلى 49 ذراعاً يؤخذ عشرة قروش سعودية.

ب- من 50 ذراعاً إلى 99 ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودياً.

ج- من 100 ذراع إلى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً.

المادة 145

يكون رسم ترميم الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع بالصفة الآتية:-

من ذراع واحد إلى تسعة وعشرون ذراعاً يؤخذ 15 قرشاً سعودياً ومن ثلاثين ذراعاً إلى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً.

المادة 146

يؤخذ على ترميم كل موقد أو مرجل طعام أو مصنع خمسة عشر قرشاً سعودياً.

المادة 147

يؤخذ الرسم على ترميم عمل الرفوف والدواليب التي تعمل في الدكاكين بحسب الذراع المنصوص عليه في المادة.

المادة 148

يؤخذ الرسم على ترميم الصنادق البارزة في سطح الحوانيت حسب الذرع.

المادة 149

يؤخذ على ترميم المساكن الخشبية والتنكية بالصفة الآتية:-

أ-- من ذراع واحد إلى أحد عشر ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودياً

ب- من ذراع واحد إلى أحد عشر ذراعاً يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً.

المادة 150

يؤخذ على ترميم المخازن من ذراع واحد إلى تسعة وأربعين ذراعاً عشرة قروش سعودية ومن خمسين ذراعاً إلى تسعة وتسعين ذراعاً خمسة عشر قرشاً سعودياً ومن مائة إلى ما فوق ثلاثون قرشاً سعودياً.

المادة 151

يؤخذ على ترميم الآبار المملوكة أي التي كان حفرها لمنفعة شخصية لا خيرية عشرة قروش أميرية.

في رسم الكشفيات

المادة 152

يتبع في استحصال رسم الكشفيات القاعدة التالية:-

أ- يؤخذ على الكشوف المختصة بتقدير المصروفات التعميرية من 10 قروش إلى 50 قرشاً.

ب- يؤخذ على الكشوف الخاصة بالإنشاءات من 20 قرشاً إلى 50 قرشاً سعودياً

ج- يؤخذ على الكشوف المتعلقة بالاستحكامات من 10 إلى 50 قرشاً سعودياً.

أحكام عامة

المادة 153

كل محل يجدد بعد أن يهدم كلياً ويراد إعادته كما كان يؤخذ عليه رسم إنشاء.

المادة 154

إذا هدم جدار في أحد جوانب الدار الخارجية هدماً كلياً وأراد إرجاع بنائه كما كان يؤخذ عليه رسم إنشاء نصف قرش سعودي على كل ذراع مسطح أي يضرب الطول في الارتفاع.

المادة 155

أن كل ما يعمل في داخل أو خارج دار أو حانوت أو ما شاكلهما من إصلاح كلفظ البعاج وترميم القصاب وإصلاح النوافذ والدرج والسقوف والمراحيض ومجاري المياه وما أشبه ذلك مع بقاء عين الوضعية للبناء يعتبر في زمرة المرممات.

المادة 156

يعمل برخصة الإنشاء إلى حين إتمام البناء ضمن الرخصة كما أشير إلى ذلك في المادة (33).

المادة 157

يعمل برخصة الترميمات لمدة ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صدورها من البلدية.

الأماكن المعفاة من الرسوم

المادة 158

الأماكن المعفاة من الرسوم هي:

أ- المراكز الحكومية.

ب- المساجد والأربطة وما إلى ذلك من الأوقاف الخيرية.

ج- المدارس العلمية الحكومية والأهلية والآبار الخيرية.

د- الأماكن والمباني الخاصة بعين زبيدة والزرقاء وما شاكلهما من المؤسسات الخيرية.

هـ- المستشفيات الخيرية وكل مشروع يقصد منه المبرة الخيرية.

المادة 159

يسرى مفعول هذا نظام من تاريخ تصديقه ونشره.

المادة 160

على أمانة العاصمة والبلديات تطبيق أحكام هذا النظام..

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

544- إيضاح حول المادتين رقم 11 و 12 من نظام الطرق والمباني(1)

"أن حالة فتح شارع جديد تشابه حالة توسيع طريق ضيقة، الواردة في المادة 11 (من نظام الطرق والمباني) وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في المادة 12 من نظام الطرق والمباني" .

545- قواعد تنفيذ المادتين 21 و 23 من نظام الطرق والمباني(2)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على الخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية برقم 1754 في 1388/4/10هـ الوارد من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 8327 في 1388/4/20هـ. المتضمن ان المادة 21 من نظام الطرق والمباني اجازت احالة المباني والاراضي الكبيرة المملوكة الى قطع قابلة للبيع وذلك بعد تقسيم الارض تقسيما فنيا، الا ان النظام لم يتعرض لمراحل عملية التقسيم وكيفية اجراءاته ولم يتطرق لما يمكن اقتطاعه من الارض للشوارع والطرق.. ولكن العرف مستقر في المملكة على اقتطاع نسبة تتراوح بين 25% و 33% للشوارع وما زاد عن ذلك يعوض المالك عنه. وحيث ان سعة الشوارع الواردة في المادة 23 من نظام الطرق لا تتفق مع نمو وتطور مدن المملكة في الوقت الحاضر .. ولان مكاتب تخطيط المدن تعاني مشاكل معقدة بسبب عدم وجود نص ينظم ذلك الامر الذي يشل حركتها، ولان الموضوع له علاقة بجميع المواطنين وتنظيمه بقواعد امر ضروري يحتمه تطور المملكة في مجال تخطيط المدن. لذا فان الوزارة تقترح تعديل المادتين 21 و 23 من نظام الطرق والمباني. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة الوزارية المشتركة رقم 1 في 1392/6/27هـ يقرر ما يلي: تتبع القواعد الآتية في تنفيذ المادتين 21 و 23 من نظام الطرق والمباني.

أولاً: المادة 21:

أ - يجوز تحويل الأراضي الفضاء أو المغروسة أو المبنية إلى قطع مفروزة قابلة للبناء عليها وذلك بتقسيمها تقسيماً فنياً وفق أحكام الفقرات الآتية ولا يجوز بيع جزء مفروز أو أجزاء مفروزة من الأراضي المذكورة إلا بعد إجراء التقسيم المشار إليه.

ب- على مالك الأرض الراغب في إجراء التقسيم للأرض للغرض المشار إليه آنفاً أن يتقدم بطلب لذلك على البلدية التي تقع في مقر اختصاصها الأرض مشفوعاً بمشروع مخطط التقسيم وتتم مراجعة مشروع المخطط من قبل مكتب تخطيط المدن أو أي جهة أخرى مختصة يعينها وزير الداخلية، ولا يعتبر المخطط نافذاً إلا بعد مراجعته من الجهة المذكورة واعتماده من وزير الداخلية.

ج- يجب أن يكون مخطط التقسيم متوافقاً ومتناسقاً مع المخطط التنظيمي العام للبلدة وأحكام نظام الطرق والمباني، وإذا كانت الأرض تقع خارج المخطط التنظيمي للبلدية.فتربط به وتنسق معه ما أمكن وتسري على الأرض المخططة النظم البلدية.

د- يراعى في مخطط التقسيم أن تكون الشوارع والطرق متناسقة مع الشوارع والطرق المجاورة ومتفقة في اتساعها مع أحكام المادة (23 من نظام الطرق والمباني).

هـ- لا يعوض مالك الأرض عما يخصص لخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم مما يقتطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة إذا لم يتجاوز ما خصص لها (33%) من كامل مساحة الأرض المقسمة ويعوض عن ما زاد عن هذه النسبة أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض ويتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها.

و- يعوض المالك عما يخصص من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأملاك الدولة كالمدارس والمستشفيات

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 56 في 1393/1/22هـ. راجع ايضا الايضاح حول المادة 11 عن مدى جواز أو عدم جواز اقتطاع الذراع المعماري على ضوء نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/65 تاريخ 1392/11/16هـ، القسم الثاني الباب الثالث في نزع المممتلكات العقارية - الذراع المعماري الواجب اقتطاعه مجانا من العقار المزوعة ملكيته للمنفعة العامة.

(2) قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 1270 في 1392/11/12هـ.

والأسواق العامة ومخافر الشرطة وذلك بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها وتدفع الجهة الإدارية قيمة التعويض عن الأرض المخصصة لانتفاعها.

ز- لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا لكتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفروزة من الأرض الخاضعة لأحكام هذه المادة إلا بموجب مخطط معتمد وفق الأحكام السابقة يبين موقع القطعة وحدودها ومساحتها.

ح- تحدد بقرار من وزير الداخلية الإجراءات التنفيذية لكافة مراحل عملية التقسيم.

ط- يكون لنائب وزير الداخلية ومن يفوضه وزير الداخلية أو نائبه الصلاحيات المقررة فيما سبق لوزير الداخلية.

ي- يجوز بقرار من وزير الداخلية استثناء منطقة أو مناطق معينة من تطبيق أحكام هذه المادة أو بعضها.

ثانياً: المادة 23:

أ- تبقى الشوارع الحالية في المدن على وضعها الراهن ما لم تقتضي المصلحة توسيعها أو تقويم اعوجاجها أو تنفيذ التصميم المعتمد في المخطط التنظيمي للبلدة ويجب أن لا تقل الشوارع التي تفتح أو تصمم حديثاً عن:

1. (15) متراً للشوارع الرئيسية.
2. (12) متراً للشوارع الثانوية في المدن الكبيرة.
3. (10) أمتار للشوارع الثانوية في المدن الصغيرة.
4. (6) أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الكبيرة.
5. (5) أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الصغيرة.

وتخصص الطرق الفرعية والأزقة ممرات للمشاة.

ب- يراعى في تحديد اتساع الشوارع والطرق الوضع المحلي لكل بلدة وموقعها وتطورها وكثافة السكان وحركة المرور فيها وكل مقتضيات التخطيط والتنظيم.

ج- وزير الداخلية هو مرجع مختص في تحديد اتساع الشوارع والطرق وله أن يفوض هذا الاختصاص لمن يراه وفق مقتضيات العمل.

546- إيضاح حول المادة 31 من نظام الطرق والمباني(1):

"أولا:

إذا لم تكف قيمة الأنقاض في حالة تطبيق المادة 31 من نظام الطرق والمباني بتكاليف الهدم وإزالة الأنقاض فان للبلدية أن تمنع المالك من التصرف بالأرض ولها أن تستوفي تلك التكاليف من المشتري الجديد قبل تمكينه من التصرف فيها.

ثانيا:

إذا رأت البلدية ضرورة إقامة سور حول الأرض المتبقية بعد الهدم فتضاف تكاليف إقامة سور إلى تكاليف الهدم وفقا لما ورد في البند الأول.

ثالثا:

تكلف البلديات بمنع إنشاء الصنادق والعشش في داخل المدن وأما الصنادق والعشش المقامة على الشوارع الرئيسية فيكلف أصحابها بإزالتها فإذا امتنعوا تقوم البلدية بذلك وفقا للمادة 31 من نظام الأبنية والبند الأول من هذا القرار.

رابعا:

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 977 في 1388/7/3 هـ

في حالة فتح أو توسعة شوارع داخل المدن وبقاء أطلال على الشوارع العامة يكلف أصحابها بإزالتها أو بإقامة أسوار حسب مواصفات البلدية لمنع مناظر تلك الأطلال ويحتجز نسبة 25% من قيمة التعويض إلى حين تنفيذ ذلك. أما ما سبق نزع ملكيته من الأبنية ودفعت تعويضاتها فان على البلدية أن تكلف أصحابها بإزالتها أو إقامة سور عليها، وعند الامتناع تقوم البلدية بذلك على حسابها وتمنع المالك من التصرف فيها إلى حين دفع النفقات المنصرفة.

خامسا:

إذا قامت البلدية على حسابها بتنفيذ الأعمال المذكورة في البنود السابقة فلها أن تستوفي من أصحاب الأملاك بالإضافة إلى التكاليف نسبة 15% من النفقات لقاء تصميمها وإشرافها على التنفيذ".

547- منع إقامة المباني في أراضي المرافق(1)

مضمونه: جميع الأراضي التي تكون ميادين عامة أو عرصات بين البيوت أو في الشوارع أو التي يستفيد منها خط المرور سواء كان بالنسبة للسيارات أو غيرها حتى المشاة هذه الأراضي وما شابهها يجب أن تبقى سوحا عامة لا تحكر لأحد ولا تباع على كان. ولا يسوغ إقامة بناء فيها على الإطلاق منعا للضرر ومساعدة لحركة المرور ودفعا لمنع الهواء والنور عن البيوت أو الدكاكين التي تتضرر من إقامة بناء حولها.

548- عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكن إلا بعد التصديق على مخططها(2)

وبعد: (بناء على خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 3/2780/7/4/4/2/د في 1390/6/7هـ الذي جاء فيه: سبق أن كتبنا لصاحب السماحة رئيس القضاة -رحمه الله- برقم 2/1842 في 1388/4/15هـ طالبين فيه من سماحته التعميم على كاتب العدل بعدم توثيق أي بيع لأرض مخططه ومقسمة إلى عدة قطع للسكن إلا بعد أن يصدق المخطط من قبلنا أو من قبل من نفوضه بذلك ولما كان توثيق أي بيع لقطعة أرض من أصل أرض مخططة ومقسمة إلى عدة قطع للسكن قبل تصديق المخطط التقسيمي لهذه الأرض من قبلنا أو من قبل من نفوضه بذلك يتعارض مع أحكام المادة (21) من نظام الطرق والمباني، كما يتعارض أيضا مع المقتضيات التنظيمية الموجه لتخصيص المساحات والشوارع والطرقات والمرافق المخصصة للخدمة العامة في الأرض المقسمة بالإضافة إلى توثيق مثل هذه المبيعات قبل تصديق المخطط التقسيمي للأرض قد يؤدي إلى إقرار وضع يتعارض مع المخطط التنظيمي العام أموالا وجهودا من الدولة كان في الامكان تلافيها لكل هذه الاعتبارات فإنني أرجو التعميم على كتاب العدل بعدم توثيق أي بيع لأرض مخططة ومقسمة إلى عدة قطع للسكنى إلا بعد أن يصدق المخطط التعميمي لهذه الأرض من قبلنا أو من قبل من نفوضه.

لذا اعتمدوا عدم الإفراغ لأي أرض مقسمة للسكنى إلا بعد التصديق عليها من الجهات المختصة كأمر سموه).

---

(1) خطاب نائب جلالة الملك رقم 1868 في 1367/4/12هـ. المعمم بوزارة الداخلية برقم 4116 في 1372/10/19هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 3/24/ت في 1391/2/18هـ المبني على خطاب سمو وزير الداخلية رقم 3/2780/7/4/4/2/د في 1390/6/7هـ

كود البناء السعودي

تعريف الكود:

هو مجموعة القوانين والنظم الادارية والفنية المتعلقة بالبناء، والمبنية على القواعد العلمية والهندسية وذلك لضمان الحد المقبول من السلامة والصحة العامة مع الاخذ في الاعتبار خواص المواد والظروف الطبيعية المحلية ومتطلبات الحماية من الحريق والاخطار الطبيعية كالزلازل والرياح وكذا الغرض من استخدام المنشآت.

اهداف كود البناء:

تحديد وتقنين معايير واسس تصميم المنشآت العمرانية.

تحسين كفاءة المنشآت العمرانية وتطوير ادائها الوظيفي.

حماية المنشآت العمرانية العامة والخاصة باعتبارها ثروة عقارية وطنية.

مرجعا قانونيا محكما يساهم في ورفاهة المجتمع واستقراره.

تثمير الممتلكات العقارية.

اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي(1)

المادة الأولى: الأهداف الاستراتيجية:

إعداد وإقرار أسس ومعايير تصميم المنشآت المقاومة للزلازل.

إعداد كود بناء موحد في المملكة.

إعداد خطة لدراسة تقويم وتحسين الكفاءة الزلزالية للمباني القائمة حاليا في المناطق النشطة زلزاليا في المملكة.

اقتراح الأنظمة التي تلزم الجهات العامة والخاصة بتطبيق أسس ومعايير تصميم المباني والمنشآت المقاومة للزلازل في المملكة.

المادة الثانية: مهام اللجنة الوطنية:

وضع خطة وطنية لأعداد كود بناء سعودي.

تحديد عناصر الكود.

تحديد اللجان الفرعية ومجموعات العمل اللازمة لأعداد الكود من القطاعين العام والخاص.

تحديد الميزانية اللازمة لأعداد كود البناء ورفعها إلى مجلس الوزراء.

تنفيذ الخطة الوطنية لأعداد كود البناء السعودي.

الإشراف والتنسيق والمتابعة من اجل إعداد كود البناء.

الاستفادة والاستعانة بما لدى الجهات الحكومية من مواصفات وأنظمة بناء وخطط وأبحاث ودراسات حول الموضوع.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 174 بتاريخ 1422/6/15هـ.

المادة الثالثة: تعريف كود البناء.

يعرف كود البناء بأنه مجموعة القوانين والنظم الفنية والعلمية والعملية والإدارية التي تضعها الجهات الحكومية المختصة بالمباني، لضمان الحد المقبول من السلامة والصحة العامة، مبنية على القوانين العلمية والظروف الطبيعية والقواعد الهندسية وخواص المواد والمخاطر الطبيعية، كالزلازل والحرائق وكذا إغراض استخدام المنشآت.

المادة الرابعة: عناصر الكود.

أولا: اللوائح الإدارية والقانونية العامة: وتتضمن آليات تطبيق الكود والقوانين واللوائح المنظمة لذلك والجهات المشرفة على تنفيذ الكود وصلاحيات هذه الجهات في الإشراف والتعامل مع المخالفات. وتشتمل على حدود استخدام كود البناء من حيث ما ينطبق عليه من أنواع المباني والمنشآت وتحديد كيفية التعامل مع المنشآت الأخرى التي لا ينطبق عليها من حيث اللجوء إلى مراجع أخرى أو توجيه المهندس الممارس إلى ما يجب أن يتخذ من إجراءات. وتتضمن أيضا العلاقة القانونية بين المالك والمقاول والاستشاري والجهة ذات الصلاحية في منح تصاريح البناء.

وتتضمن كذلك تعريف المصطلحات ومعاني الاختصارات وكيفية استخدام الكود وقائمة المراجع والمواصفات القياسية ومتطلبات المخططات وحدود المسؤوليات.

ثانيا: اللوائح المعمارية: وتتضمن متطلبات مساحات الأشغال والاستخدام والسلامة من تأثير الرياح وتكثف البخار وتسربات المياه، ومتطلبات المحافظة على الصحة العامة وغيرها.

ثالثا: اللوائح الإنشائية: وتشتمل على متطلبات التصميم ومعاملات الأمان وتأثير الأحمال والرياح والزلازل والصدمات والاهتزازات، ومتطلبات فحص الموقع والتربة التحتية وأنواع الأساسات والتصميم الإنشائي للعناصر والمواد وغيرها.

رابعا: اللوائح الصحية: وتتناول المتطلبات العامة للأعمال الصحية، من تغذية وصرف ودورات مياه وتصميم التمديدات وتصريف الأمطار وغيرها.

خامسا: اللوائح الكهربائية: وتشمل تصميم كل ما يتطلب إمداد الطاقة الكهربائية ولوحات توزيعها، والأجهزة والأنظمة اللازمة لجميع الخدمات وغيرها، مع الوفاء بمتطلبات السلامة.

سادسا: اللوائح الميكانيكية: وتتضمن تصميم و تركيب أجهزة التدفئة والتهوية والتبريد والمصاعد وغيرها، مع الوفاء بمتطلبات السلامة.

سابعا: لوائح مقاومة المباني والمنشآت للزلازل: وتختص بأسس ومعايير تصميم المباني والمنشآت، وتقويم الكفاءة الزلزالية للمباني القائمة لتحمل قوى وأحمال الزلازل.

ثامنا: أية لوائح أخرى تقترحها اللجنة في المستقبل..

دليل عمل المراقب الفني

1- واجبات ومسؤوليات المراقب الفني

الهدف

يهدف الدليل إلى إلقاء الضوء على الواجبات والمسئوليات والمهام المطلوبة لمراقبة الإنشاءات وأعمال الطرق والتعريف بالخطوات المطلوب تنفيذها من قبل مراقب الإنشاءات ومراقب الطرق والنماذج المستخدمة لذلك من أجل ضبط أعمال المراقبة.

واجبات ومسئوليات المراقب الفني

- الحصول على نسخة من تصاريح البناء في المنطقة التي تقع في دائرة عمل المراقب وفتح سجلات للمباني الحديثة تحت الإنشاء بحيث تدون فيها ملاحظات المراقب منذ بداية الإنشاء إلى نهايته وفتح الملفات الخاصة بذلك.
- جدولة وبرمجة أعمال المراقبة الفنية والجولات التفتيشية اليومية لمنطقة العمل وعرضها على رئيس القسم للموافقة عليها.
- مراقبة تنفيذ الأعمال الإنشائية في المنطقة والتأكد من مطابقتها للتراخيص الصادرة من البلدية والالتزام بجميع مواصفات البناء خاصة فيما يتعلق بالارتفاع المسموح به ونسبة المساحة المخصصة للبناء والارتدادات والتأكد من مراعاة الناحية الجمالية والألوان وغير ذلك من الأمور المنصوص عليها في الترخيص أو التصميم والمخططات المعتمدة.
- مراقبة مواقع الهناقر والحفريات ومحطات الوقود والغسيل والتشحيم وقصور الأفراح والتأكد من استيفاء الاشتراطات والعناصر الفنية اللازمة لها.
- معاينة مواقع البناء لبعض الخدمات المطلوب الترخيص بها مثل محطات الوقود وقصور الأفراح والتأكد من استيفاء الشروط المقررة لها قبل منح ترخيص البناء وتعبئة النماذج الخاصة بذلك.
- التأكد من قيام صاحب المبنى برفع مخلفات البناء من مواقع الحفر والبناء في المقالب العمومية المحددة لها تمهيداً لحصول المواطن على شهادة الخدمة المطلوبة.
- إعداد التقارير الفنية اليومية عن المخالفات والإشعارات التي تقدم للمخالفين وعرضها على رئيس القسم للتوجيه بشأنها.
- متابعة المخالفات والتأكد من تصحيحها، أو الرفع لرئيس القسم لاستكمال إجراءات التنسيق مع الجهة المختصة لإلزام المخالف بإزالة المخالفة.
- أن تكون جميع الإجراءات المتبعة وطريقة عرضها على الرئيس المباشر بصورة كتابية ووفقاً للنماذج المتبعة مع ملاحظة عدم الأخذ بالتوجيهات الشفوية مهما كانت.

2- الإجراءات المطلوبة للمراقبة الفنية للإنشاءات الجديدة

استلام صورة من تراخيص البناء للمباني الجديدة التي ستنفذ في المنطقة المحددة للمراقب عند صدورها وقبل أن يشرع المالك في البناء.

تدوين البيانات الأساسية للمبنى ومالكه في سجل المراقبة الفنية للمبنى وتسليمه لمالك المبنى والتأكيد عليه بوضعه في موقع العمل مع الاحتفاظ بنسخة في سجلات البلدية.

فتح ملف خاص بالمبنى لدى قسم المراقبة الفنية.

وضع برنامج المراقبة الفنية للمبنى والزيارات الميدانية بحيث تبدأ المرحلة الأولى عند البدء في حفر الأساسات والانتهاء من أعمال الميدات للتأكد من حدود الملكية والارتدادات النظامية والمناسيب وفقاً لتصريح البناء وتنتهي المرحلة الأخيرة باستكمال أعمال البناء ورفع المخلفات وإعطاء المالك شهادة إدخال الخدمات.

تدوين اليوم والتاريخ وساعة المرور على سجل المبنى وفقاً لبرنامج المراقبة، وتدوين الملاحظات التي قد توجد على التنفيذ والمهلة الزمنية لتصحيحها.

الإطلاع على نسخ التصاريح الصادرة من البلدية لأعمال التسوير والترميم وحفر البيارات والهدم والملاحق والإضافات وحفريات الشوارع والردم في المنطقة المحددة له للإحاطة والتأكد من تنفيذ المالك لما تم الترخيص له به أثناء الجولات الميدانية.

التأكد من عدم إشغال الأرصفة أو الشوارع أو الأراضي الفضاء بمواد البناء.

التأكد من تنفيذ المقاول لاشتراطات السلامة أثناء تنفيذ الحفريات والبناء لحماية العمال والمارين مثل عمل الحواجز والإشارات التي تحذر المارة من الاقتراب من المواقع الخطرة.

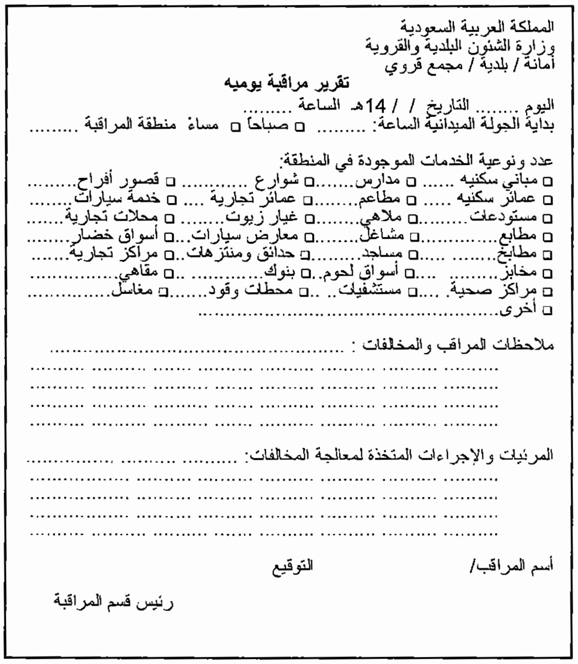
في حالة وجود مخالفات يتم تسليم المالك أو المقاول أو عماله إشعاراً بالمخالفة وإيقاف العمل وتحديد مهلة زمنية لتصحيحها، وتدوين ذلك أيضاً في سجل المبنى.

تسجيل المخالفات في السجلات والملفات الخاصة بها وتقديم تقرير فني عن المخالفة لرئيس القسم يوضح فيه المعلومات الضرورية عن المخالفة بشكل واضح للتوجيه بشأنها.

متابعة المالك أو المقاول والتأكد من تصحيح وضع المخالفة وعدم التمادي فيها وتدوين أية مخالفات تحدث في سجل المبنى.

في حالة عدم قيام المالك بإزالة أسباب المخالفة في بدايتها، يقوم المراقب برفع تقرير فني بالمخالفة وتطوراتها وأسباب ومبررات عدم ضبطها ومعالجتها في الوقت المناسب، يرفع بعدها التقرير إلى اللجنة المختصة ببحث المخالفات البلدية لاتخاذ اللازم حيالها وفق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية.

متابعة تنفيذ الغرامات والجزاءات والعقوبات التبعية للمخالفة مثل الإزالة الكلية أو الجزئية، وفي حالة عدم قيام المالك بإزالة أسباب المخالفة خلال المدة المحددة لذلك تقوم البلدية بالتنسيق مع الجهة المختصة بإزالة المخالفة على نفقة المالك.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

تقرير مراقبة يوميه

اليوم .... التاريخ / / 14هـ الساعة ....
بداية الجولة الميدانية الساعة: .... ☐ صباحاً ☐ مساءً منطقة المراقبة ....

عدد ونوعية الخدمات الموجودة في المنطقة:
☐ مباني سكنيه ...... ☐ مدارس........☐ شوارع .... ☐ قصور أفراح.........
☐ عمائر سكنيه ..... ☐ مطاعم........☐ عمائر تجارية .... ☐ خدمة سيارات.........
☐ مستودعات.........☐ ملاهي........☐ غيار زيوت........ ☐ محلات تجارية........
☐ مطابع.............☐ مشاغل........☐ معارض سيارات...☐ أسواق خضار.........
☐ مطابخ........ .....☐ مساجد.........☐ حدائق ومنتزهات..☐ مراكز تجارية........
☐ مخابز......... ....☐ أسواق لحوم..☐ بنوك............ ..☐ مقاهي...............
☐ مراكز صحية. ....☐ مستشفيات.. ..☐ محطات وقود.......☐ مغاسل...........
☐ أخرى...

ملاحظات المراقب والمخالفات : ....

المرئيات والإجراءات المتخذة لمعالجة المخالفات: ....

أسم المراقب/ التوقيع

رئيس قسم المراقبة

يقوم المراقب بمتابعة المراقبة الفنية للمنطقة، ويكون مسئولاً عن أية إحداثات تتم بدون الحصول على ترخيص مسبق من البلدية.

بعد إزالة أسباب المخالفة تماماً، يتم تسجيل وحفظ الأوراق الخاصة بذلك في الملفات الخاصة بالمبنى.

سجل المبنى

البيانات الأساسية

اسم المالك:............................

الموقع:............... الحي: .... الشارع:................المدينة:...........

رقم ترخيص البناء: .... تاريخ الإصدار: ....

نوع المبنى: .... عدد الأدوار: ....

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

كروكي يوضح الموقع والشوارع المحيطة شمال

سجل المتابعة الميدانية للمبنى

م	اليوم	التاريخ	نوع المخالفة لأنظمة البناء	المهلة المحددة لتصحيحها	اسم وتوقيع صاحب المبنى	نتيجة المتابعة	الجزاء وفقاً للائحة الغرامات والجزاءات	اسم وتوقيع المراقب

تعليمات

1- يسلم هذا السجل للمالك مع رخصة البناء للمباني الحديثة .
2- على المالك المحافظة على هذا السجل في موقع المشروع مع رخصة البناء (سواءاً مع المقاول المنفذ أو المكتب المشرف على تنفيذ أعمال البناء) وإبرازه للمراقب الفني أثناء جولاته التفتيشية لتدوين ملاحظاته .
3- على المالك الالتزام بالأنظمة والتعليمات والشروط الواردة في رخصة البناء لتلافي إيقاع غرامة مالية على المخالفات أو إزالتها .
4- على المالك تنفيذ ملاحظات المراقب والتقيد بالمدة الزمنية التي يحددها له لعمل ذلك .
5- لا يتم منح شهادات دخول الخدمات للمبنى إلا بعد تسليم هذا السجل لإدارة الرخص بعد انتهاء كافة الأعمال في المبنى .
6- هذا السجل ساري المفعول مدة سريان رخصة البناء فقط .
7- عند قيام المالك بتجديد رخصة البناء أو الحصول على رخصة أخرى في نفس الموقع يقوم المالك بأخذ هذا السجل لإدارة الرخص بالبلدية للتأشير بذلك وتجديد فترة سريانه .
8- يمكن للمالك الحصول على سجل آخر في حالة امتلاء جميع خانات السجل وفي هذه الحالة لا بد من تواجد السجلين معاً .
9- لا يجوز إحداث أو تغيير أو تحريف في البيانات المدونة فيه ويعاقب من يخالف ذلك بغرامة مالية وفقاً للأنظمة والتعليمات .
10- في حالة فقدان هذا السجل يتم الرجوع للمراقب المسئول لإعداد تقرير عن المبنى ومن ثم منح سجل بدل فاقد .

بعض صيغ عقود المقاولة العقارية(١)

549- عقد مقاولة لهدم بناء

إنه في يوم........ الموافق / / 14هـ تم تحرير هذا العقد بين كل من:

* طرف أول صاحب العمل (مالك): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المقاول): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد

يمتلك الطرف الأول العقار المبني والكائن....... والمكون من...... طابق، يشتمل كل طابق على........ شقة وقد تم استصدار ترخيص بهدمه برقم...... وتاريخ....... من (تذكر الجهة المانحة للترخيص)

ملاحظـــة :

طبقا للنظام لا يجوز هدم البناء إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات المسئولة عن ذلك وتسلم صورته للمقاول.

مادة 2: المعاينة

يقر الطرف الثاني أنه قام بمعاينة العقار المعاينة التامة وأنه قبل التعاقد على هذا الأساس ويقوم بكافة الأعمال اللازمة لهدم العقار ونزع جميع أساساته بالعمق التي هي عليه وتتم تسوية الأرض ووافق الطرف الثاني ببذل العناية الواجبة للمحافظة على الأنقاض بقدر الامكان وتفادي الأضرار متبعا في ذلك الأصول الفنية.

مادة 3: تسليم الموقع و حراسته

الطرف الثاني مسئول عن الحراسة اعتبارا من تاريخ هذا العقد وتسليم العقار له بموجب بيان بالوصف يثبت فيه ذلك (مرفق البيان).

مادة 4: استصدار التراخيص

يلتزم الطرف الثاني (أو الأول) باستصدار التراخيص اللازمة من الجهات المعنية لأشغال الطريق ولا يحق الرجوع على الطرف الأول إلا في المصاريف التي تدفع من أجل ذلك.

مادة 5: فرز وتصنيف الأنقاض

يلتزم الطرف الثاني بفرز المواد الناتجة من عملية الهدم وتخصيص مكان لكل منها. على أن يتحمل الطرف الأول أجور حراستها (أو حسب الاتفاق بينهما).

مادة 6: مدة العقد وشرط الأصول المهنية والمسؤولية

مدة هذه العقد........... شهرا يلتزم الطرف الثاني بإتمام كافة أعمال الهدم والإزالة (والنقل إلى.......... حسب الاتفاق) طبقا للأصول المتعارف عليها ويلتزم بالمواعيد المحددة ويسأل عن التأخير بعد الميعاد المحدد ويلتزم بدفع مبلغ................ عن كل يوم تأخير للطرف الأول وإذا لم يلتزم بعد إخطاره من الطرف الأول يحق للأخير فسخ العقد دون أي إجراء وإسناد العمل إلى مقاول آخر على نفقته (نفقة الطرف الثاني) ويستنزل المبلغ من حساب الطرف الثاني وتتم المحاسبة بعد انتهاء الأعمال.

مادة 7: الثمن وطريقة الدفع

الأجر المستحق للطرف الثاني مقابل الأعمال مبلغ قدره........... دفع منه عن التعاقد مبلغ............. ويدفع مبلغ............... عند انتهاء الأعمال مطابقة وتسليم الأرض خالية وممهدة حسب الاتفاق.

---

(1) تعتبر صيغ العقود الموضحة استرشادية وغير ملزمة لاى جهة كانت.

مادة 8: حالة التأخير

يلتزم الطرف الأول بالسداد في المواعيد المحددة ويحق للطرف الثاني التوقف في حالة التأخير والمطالبة بمستحقاته ولا يجوز للطرف الثاني إسناد هذا العمل لمقاول من الباطن إلا بموافقة الطرف الأول كتابة.

مادة 9: خاتمة

يلتزم الطرفان بما جاء بالعقد كل فيما يخصه ويكمل العقد فيما لم يرد به من نصوص النظام المعمول به وطبقا لطبيعة التعاقد والعرف وسلم كل طرف نسخة من العقد للعمل بموجبه نظاما وذلك بعد التوقيع من الطرفين حسب الأصول.

550- عقد بيع منقول أنقاض

إنه في يوم............ الموافق / / 14هـ بعونه تعالى تم إبرام العقد بين كل من :

* طرف أول (البائع): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (المشتري): الاسم، إثبات الهوية، العنوان..

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

مادة 1: موضوع العقد وصفة العقار

باع الطرف الأول للطرف الثاني أنقاض العقار المملوك له الكائن..............والبالغ مساحته.......م^2 وهو مكون من............ طابق في كل طابق............... شقة.

مادة 2: الثمن

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره.......... فقط................. دفعه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد.

مادة 3: شرط الأصول المهنية والمسؤولية

يلتزم الطرف الأول بإتمام عمليات الهدم وفقا للأصول والنظم المقررة والعرف الجاري مما لا يؤدي إلى إتلاف الأبواب والنوافذ والرخام وغير ذلك وعلى أن يبذل في ذلك عناية الشخص الحريص على أمواله وإلا كان مسئولا عما يحدث من تلفيات وعلى أن تتم تلك العمليات خلال أجل أقصاه / / 14هـ والالتزام بدفع مبلغ................ عن كل يوم تأخير.

مادة 4: متطلبات الترخيص بالهدم

يلتزم الطرف الأول باستصدار ترخيص الهدم من جهات الاختصاص خلال................ شهر من اليوم وإلا أعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون اتخاذ أي إجراء. ويقر الطرف الأول بحصوله على ترخيص بهدم العقار من الجهات المختصة ويلتزم بالبدء في الهدم من تاريخ / / 14هـ.

مادة 5: ضمانة الجودة وحسن الإنجاز

على الطرف الثاني التواجد بنفسه أو بمندوب يمثله بناء على تعميد خطي صادر منه أثناء عملية الهدم لنقل أو تشوين الأنقاض أولا بأول، ولا يكون الطرف الأول مسئولا عن أي إتلاف يترتب على تراخي أو تباطؤ الطرف الثاني في تنفيذ هذا الالتزام.

مادة 6: المصروفات والحراسة

يتحمل الطرف الثاني كافة المصاريف المترتبة على تشوين الأنقاض ويعتبر وحده الحارس عليها فور إفرازها ويتحمل كافة المسئوليات في خصوص ذلك.

مادة 7: مهمة الطرف الثاني

ليس للطرف الثاني التدخل في أعمال الهدم التي يقوم بها الطرف الأول أو الاعتراض على كيفية إجرائها وله فقط التوجيه بالقدر الذي يحقق مصلحته وفق هذا العقد.

مادة 8: المعاينة وانتفاء الجهالة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين مشتملات العقار معاينة تامة وقد وافق على شرائها بالحالة التي عليها وليس الرجوع على الطرف الأول بما قد يظهر بعد الهدم من عيوب في (الأنقاض) إلا إذا أخل الطرف الأول بالأسلوب المنصوص عليه أعلاه في تنفيذ الهدم.

مادة 9: نقل الأنقاض

يلتزم الطرف الثاني بنقل كافة الأنقاض خلال............ يوم من إتمام عملية الهدم وإلا كان للطرف الأول تكليف جهة أخرى بذلك العمل على أن يقدم تكلفتها للطرف الثاني الذي يقر بتعويض الطرف الأول بإجراء هذا التصرف.

مادة 10: ضمان عدم تعرض الغير للطرف الثاني

يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق للغير ويضمن تعرض الغير للطرف الثاني. وقد حرر هذا العقد ووقع كل منهما وأعطي كل طرف صورة للعمل بموجبها نظاما.

551- عقد مقاولة بناء لقاء استئجار الموقع (عقد استثمار)

إنه في يوم.......... الموافق / / 14هـ تم تحرير هذا العقد بين كل من:

* طرف أول مؤجر (مالك): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

* طرف ثاني (مستأجر/ مستثمر): الاسم، إثبات الهوية، العنوان...

يقر الطرفان بأهليتهما شرعا ونظاما للتصرف والتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

تمهيد :

يلتزم الطرف الثاني بمعاينة الأرض الفضاء المملوكة للطرف الأول الكائنة في....... مساحتها... م^2. تمهيدا لمعرفة وصفها على الطبيعة ولعمل التصاميم اللازمة لبنائها مثلا: دور أرضي ومحلات وميزانين وأربعة أدوار معيشة... الخ وطبقا للترخيص والرسومات المواصفات وسيقوم الطرف الثاني بكافة الإجراءات والمصاريف حتى إتمام هذا العمل وتسليمه بمعرفة المهندس المختص جاهزا للاستخدام. وقد وافق الطرف الأول مقابل ذلك على أن يستعمل الطرف الثاني ويستغل العمارة بعد انتهائها لمدة...... سنة بعدها يتم تسليمها إلى الطرف الأول بحالتها الجيدة ما عدا ما يتلف من الاستعمال العادي وقد وافق الطرفان على بنود هذا العقد.

مادة 1:

يعتبر التمهيد السابق جزءا متما ومكملا للعقد في كل بنوده.

مادة 2: التقرير الدوري

الطرف الثاني يلتزم بإكمال الأعمال وتقديم تقرير هندسي دوري (كل...... شهر) مفصل للطرف الأول ودون أدنى مسئولية على الطرف الأول.

مادة 3: مراعاة تنظيمات واشتراطات البناء

يلتزم الطرف الثاني بمراعاة التنظيم وعرض الشارع والمناسيب المقررة أمام واجهات البناء وعلى أن تكون العمارة مطابقة للمواصفات والرسومات المقدمة والموقعة من الطرفين.

مادة 4: شرط الأصول المهنية والمسؤولية

يكون الطرف الثاني مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم والإشراف وأمام الجهات المختصة بشأن التنظيم وخلافه.

مادة 5: المواصفات وجداول الكميات

يلتزم الطرف الثاني بوضع قائمة الشروط والمواصفات اللازمة التي تلحق بالعقد متضمنة كافة النسب

والنوعيات والكميات وما إلى ذلك وطبقا لما يتطلبه التعاقد حتى إتمام البناء بالصورة المطلوبة.

مادة 6: تسليم البناء

يلتزم الطرف الثاني بتسليم المبنى كاملا بدون أي متعلقات إلى الطرف الأول بعد انتهاء المدة المحددة لاستخدامه واستثماره مقابل البناء وهي مدة............ سنة وتنتهي في / / 14هـ.

مادة 7: الانتفاع بالعين

يكون الطرف الثاني مسئولا مسئولية كاملة طوال فترة استئجار واستثمار الموقع عن المصاريف الإدارية أو رواتب أو أي أجور تتعلق باستخدام الموقع ولا يحق له مطالبة الطرف الأول بأي مبالغ خلال هذه الفترة.

مادة 8: انتهاء العقد

عند انتهاء مدة الإيجار والاستثمار المحددة يتم تسليم الموقع للطرف الأول وبدون أي تأخير ويحق للطرف الأول استخدام الموقع كما يشاء بعد ذلك بصفته المالك الحقيقي للأرض والمباني. (في التأخير في تسليم المبنى يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بمبلغ............ عن كل يوم / أو بأجر المثل) شريطة ألا يزيد التأخير عن (....... يوم).

مادة 9: خاتمة

يلتزم الطرفان ببنود العقد ويكمل هذا العقد فيما لم يرد به نص القواعد الشرعية والنظامية ووقع من الطرفين للعمل بموجبه نظاما.

552- صيغة عقد مقاولة للمشاريع الخاصة مبنى كامل مواد مع مصنعية (تسليم مفتاح)(1)

انه في يوم....... بتاريخ / / 14هـ الموافق / / 20م. تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول:.......................... ويشار إليه فيما بعد بالمالك، وعنوانه المعتبر للمراسلة والاتصال هو: ص ب:....... مدينة:....... رمز بريدي:...... هاتف:................................

الطرف الثاني:.......................... ويشار إليه فيما بعد بالمقاول، وعنوانه المعتبر للمراسلة والاتصال هو: ص ب:....... مدينة:......... رمز بريدي:......... هاتف:.............................

اتفق الطرفان على ان يقوم المقاول بتنفيذ المبنى الخاص بالمالك والواقع في مدينة:............................. (مبنى كامل مواد مع مصنعية). ويلتزم المقاول بتنفيذ الأعمال المذكورة أدناه طبقا للمخططات ووثائق العقد والشروط والمواصفات المعتمدة من الطرفين وذلك مقابل مبلغ إجمالي وقدره :............................... ريال سعودي. قابل للزيادة والنقصان إذا ما تم نقص أو زيادة لكمية العمل حسب جدول أوامر التغيير أو نتيجة أسعار بعض المواد المذكورة في جدول أسعار المواد. ولمعرفة سعر المتر المربع للمبنى يقسم المبلغ الإجمالي على مجموع الأمتار حسب طريقة القياس المذكورة بهذا العقد. وبيان الأعمال المطلوب تنفيذها في هذا العقد ما يلي:

1. ....
2. ....
3. ....

بند 1:

تعتبر مقدمة العقد جزءا لا يتجزأ من العقد.

---

(1) اعدت هذا العقد من قبل لجنة المقاولين بالغرفة التجارية الصناعية للمنطقة الشرقية - الاصدار الرابع 1425هـ.

بند 2: وثائق العقد:

1. المخططات المعتمدة من الطرفين عند توقيع العقد والمعتمدة من البلدية.
2. عرض المقاول والمعتمد من الطرفين.
3. الشروط والمواصفات العامة والخاصة المعتمدة من الطرفين.
4. طريقة الدفع المعتمدة من الطرفين.
5. صورة رخصة البناء.
6. فئات الأسعار المعتمدة من الطرفين والتي ستستخدم لأوامر التغيير والتعديل ان وجدت.
7. جدول أسعار المواد.

وتعتبر هذه الوثائق جزءا لا يتجزأ من العقد ومكملة بعضها البعض.

بند 3: مدة العقد:

يلتزم المقاول بإنهاء جميع الأعمال خلال مدة (................) من تاريخ التوقيع على العقد (أو ما ينص عليه) وفي حالة إضافة أعمال لا تزيد عن 20% من العقد على أعمال العقد خلال الثلث الأول من المدة يلتزم المقاول بإنهائها خلال مدة العقد ولكن إذا تم القرار بالإضافة بعد ذلك أو زاد حجم الأعمال أكثر من 20% يضاف تأثير مدة الأعمال الإضافية إلى مدة العقد طبقا لتقرير مهندس مشرف.

بند 4: التعرف على الموقع

يعتبر توقيع المقاول على العقد إقرار منه بأنه زار موقع المشروع ووقف عليه وتعرف على طبيعة وظروف تربته وقبل بها وفي حالة وجود طبقة صخرية أو شفط مياه يتحمل المالك التكاليف الإضافية لحفر الصخر وشفط المياه والتخلص منها.

بند5: جودة تنفيذ الأعمال

للتأكد من الحصول على جودة تنفيذ الأعمال يلتزم المقاول بتوريد الآتي:

1. مهندس مؤهل للموقع.
2. توريد عمالة فنية ماهرة ذات خبرة لتنفيذ الأعمال حسب المواصفات المطلوبة.
3. توريد المعدات والآلات اللازمة لتنفيذ الأعمال.
4. يلتزم المقاول بإتباع ملاحظات وتعليمات المهندس المشرف وكذلك التنسيق معه لزيارة الموقع للكشف (ان وجد) أو المالك لتنفيذ جميع الأعمال في حدود الشروط والمواصفات المتعاقد عليها، وفي حالة الخلاف يكون رأي المهندس المشرف هو الرأي المأخوذ به.

يحق للمالك بالتنسيق مع المهندس المشرف (ان وجد) رفض أي من أعضاء الجهاز الفني أو العمالة للمقاول في حالة تدني الكفاءة ويلتزم المقاول بتأمين البديل في خلال أسبوع من تاريخ الرفض.

بند 6: مراجعة المخططات

يلتزم المقاول بمراجعة المخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والتكييف ومناظرتها للتأكد من عدم وجود تعارض بينها.

بند 7: الأوامر الفنية وأوامر التغيير والتعديل

4. جميع أوامر التغيير يجب ان تكون كتابة.
5. في حالة زيادة الأعمال أو نقصها يتم تقييم الزيادة أو النقصان بتحرير أوامر تغيير طبقا لجدول أوامر التغيير المرفق مع وثائق العقد وفي حالة عدم وجود فئات أسعار لبعض البنود يتم الاتفاق عليها قبل الشروع في العمل بتلك التغييرات.
6. ان الأسعار المذكورة في جدول الأسعار لقيمة بعض المواد الموضحة بالجدول المرفق (تذكر المواد مثل الأبواب، الرخام، المطابخ، الأدوات الصحية..الخ) تمثل السعر الأدنى لدى التاجر. وهذا السعر لا يشمل النقل والتركيب أو أي أتعاب أخرى. حيث يفترض ان يكون المقاول قد أضافها ضمن السعر. وفي حالة رغبة المالك تغيير المواد وينتج عنه زيادة في السعر أو النقص لذا يترتب على المالك دفع

الزيادة في السعر أو استحصال الفرق من المقاول في حالة تركيب مواد تقل عن السعر المتفق عليه ويتم على أساس ذلك المحاسبة النهائية.

بند 8: تراخيص الكهرباء والمياه
أ- يلتزم المالك بتوفير الآتي:

1- جميع التراخيص اللازمة للبناء بما في ذلك رسومات غرف الكهرباء ان وجدت وتسليم صورة للمقاول.

2- توصيل التيار الكهربائي المؤقت للموقع وكذلك العداد المؤقت للمياه (ان أمكن).

ب- يلتزم المقاول بتوفير الآتي: مصدر المياه المؤقت أو وسائل جلب المياه للموقع مع تحمل المقاول قيمة الاستهلاك خلال فترة التنفيذ للمياه والكهرباء.

بند 9: غرامات التأخير

في حالة تأخر المقاول عن تسليم المشروع تحسب الغرامة كالآتي:

7. 0.5 % نصف في المئة عن كل أسبوع تأخر للشهر الأول.
8. 1 % واحد في المئة عن كل أسبوع تأخير للأشهر التالية. بحيث لا تتجاوز الغرامة 10% من قيمة العقد.
9. في حالة مرور نصف مدة التنفيذ والأعمال المنجزة تقل عن 35% يشعر المالك المقاول خطيا بمضاعفة الجهد لتصحيح التأخير وفي حالة عدم استجابة المقاول خلال شهرين من الإشعار يبلغ المقاول برغبة المالك بإسناد الأعمال المتبقية إلى مقاول آخر وذلك بدعوة ثلاث مقاولين آخرين واختيار العرض الأقل، وتتم هذه الإجراءات بإشراف مكتب هندسي على ان يدفع المقاول الفرق الناتج في حالة توقيع عقد مع مقاول آخر بسعر أعلى من سعر هذا العقد.

بند 10: المستخلصات الشهرية

6. يعد المقاول مستخلصات شهرية حسب نسب الدفع في جدول الدفعات ويعد اعتمادها من المهندس المشرف (ان و جد) ويلتزم المالك بالدفع خلال مدة أقصاها (........) يوما من تاريخ تقديم المقاول للمستخلص. وفي حالة التأخير في دفع المستخلص تضاف مدة التأخير إلى مدة العقد.
7. في حالة تأخير المالك عن الدفع فيلتزم بدفع 0.25% ربع في المئة من قيمة المستخلص للمقاول عن كل أسبوع بحيث لا يتجاوز تأخير دفع المستخلص عن شهر وبعدها يحق للمقاول التوقف عن العمل وإنذار المالك مع إضافة مدة التوقف والتأخر في دفع المستخلصات للمدة الأصلية للعقد في حالة دفع المالك ومواصلة المقاول للعمل.
8. إذا لم يلتزم المالك بالدفع بعد ثلاثة شهور يحق للمالك فسخ العقد والمطالبة بقيمة الأعمال المنجزة وقيمة الالتزامات مع الغير العائدة للمبنى (شاملا المواد ومقاولي الباطن) حسب تقرير المهندس المشرف.

بند 11: الأعمال المخالفة لوثائق العقد

في حالة تنفيذ المقاول لأعمال مخالفة لوثائق العقد بشهادة جهة محايدة فانه يلتزم بإزالة الأعمال المخالفة وإعادة تنفيذها طبقا لوثائق العقد ويتحمل تكاليف إزالة المخالفة والإعادة بعد إشعاره خطيا، وفي حالة رفض المقاول ذلك يحق للمالك إصلاح المخالفة حسما من مستحقات المقاول.

بند 12: الضمان

المقاول مسئول عن الأضرار أو العيوب التي تطرأ على المبنى لمدة سنة واحدة من التسليم الابتدائي ويستثنى من ذلك الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي، ويعتبر المقاول مسئولا عن سلامة الهيكل الإنشائي لمدة عشر سنوات.

بند 13: الأنظمة

1. يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية.

2. في حالة وجود أسباب حقيقية تمنع احد الأطراف من مواصلة العمل بهذا العقد واقتناع الطرف الآخر بذلك ورغبة الطرفين بعدم مواصلة العمل بهذا العقد فيتم احتساب الأعمال التي نفذت وذلك بطلب تسعيرة عن الأعمال المنفذة من ثلاث مقاولين يختار كل طرف مقاول واحد ويرشح المهندس المشرف أو طرف محايد مقاول ثالث ويؤخذ معدل التكلفة من أسعار المقاولين الثلاثة.
3. في حالة نشوب خلاف بين الطرفين يتم التحكيم من قبل المهندس المشرف وفي حالة عدم الاتفاق على حل يتم إحالته إلى المحاكم الشرعية.

بند 14: التعاقد من الباطن

1. يلتزم المقاول بتقديم قوائم للمكتب المشرف (ن وجد) أو للمالك بأسماء وعناوين المقاولين من الباطن حتى يمكن اعتمادها.
2. يحق للمالك إسناد بعض الأعمال في الموقع خلاف الأعمال المنصوص عنها بالعقد لمقاول آخر بحيث لا تتعارض مع أعمال المقاول الرئيسي ولا تعرقل سير عمله.

بند 15: تسوير الموقع

يلتزم المقاول بتسوير الموقع مؤقتا بالأخشاب وشرائح معدنية والمحافظة على نظافة المبنى وما حوله طول فترة التنفيذ وإزالة جميع المخلفات وكذلك الآلات والمعدات التي تخصه بعد الانتهاء من العمل. وتقع مسئولية الموقع ودفع تكاليف الإصابات أو المخالفات والغرامات.

بند 16: الخسائر والأضرار

لا يتحمل المالك أو المهندس المشرف أي مسئولية قانونية أو مادية أو نظامية تجاه أي طرف آخر نتيجة خسائر أو أضرار مادية أو جسدية أو خراب أو تهديم لأملاك الغير نتيجة لأعمال المقاول بالموقع ويلتزم بكافتها المقاول.

بند 17: حراسة الموقع

يلتزم المقاول بوضع حارس للموقع وذلك لحراسة المواد والمعدات الخاصة بالطرفين.

بند 18: تعارض المخططات والمواصفات

1. في حالة وجود تعارض بين المخططات المعتمدة والمواصفات العامة فانه يتم التقيد بما ورد في المخططات.
2. في حالة وجود تعارض بين المخططات المعمارية والإنشائية فانه يتم التقييد بما ورد بالمخططات المعمارية.

بند 19: المواصفات العامة

ان المواصفات (المواصفات العامة) المرفقة بالعقد هي مواصفات عامة ويجب مراعاة ما ينطبق على الأعمال المطلوبة في هذا العقد فقط.

بند 20: تكاليف الاختبارات

ان تكاليف فحص المواد مثل الخرسانة الجاهزة وغيرها من مسؤولية المقاول.

بند 21: الصرف الصحي

يقوم المقاول بعمل تمديدات الصرف الصحي إلى الخط العام إذا كان هناك مجاري عمومية على ان يتكفل المالك بتسديد تكاليف ربط المجاري العامة. أما في حالة عدم وجود مجاري عمومية يقوم المقاول بتنفيذ خزان تحليل أو بيارة صرف.

بند 22: تعليمات شركة الكهرباء

يلتزم المقاول بإرشادات ورسومات شركة الكهرباء لتجهيز مكان العدادات و تركيب الأرضي العام والكابلات اللازمة لتوصيل الكهرباء وكذلك إرشادات الجهات الأخرى.

بند 23:

يقر المقاول انه قد استلم الموقع وانه لا يوجد ما يمنع البدء بالعمل في يوم........ وتاريخ / / وعلى هذا اتفق الطرفان وحرر العقد من نسختين لكل منهما نسخة أصلية للعمل بها.

553- بشأن التقيد بنماذج عقود التصميم والإشراف(1)

إلحاقاً للتعميم الوزاري رقم 4/56617/وف في 1421/12/3هـ المبني على خطاب صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 3/23431/ر في 1421/11/17هـ المرفق به نسخة من قرار مجلس الوزراء رقم 259 وتاريخ 1421/11/11هـ القاضي بالموافقة على نموذج عقد الخدمات الهندسية الاستشارية (تصميم) وعلى نموذج عقد الخدمات الهندسة الاستشارية (إشراف). وحيث لوحظ عدم التقيد بنموذج عقد التصميم وعقد الإشراف فقد تلقينا توجيه معالي الوزير بالنيابة بموجب إحالة المشرف العام على مكتب سمو الوزير رقم 35242 في 1425/6/8هـ بالتقيد بنماذج تلك العقود. نأمل بعد الإطلاع توجيه المختصين لديكم والبلديات والمجمعات القروية التابعة لكم بالتقيد بما ورد به.

554- صيغة عقد بين المالك والمهندس المشرف للإشراف الفني

انه في يوم........ بتاريخ / / 14هـ الموافق / / 20م. تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول:............................. ويشار إليه فيما بعد بالمالك، وعنوانه المعتبر للمراسلة والاتصال هو: ص ب:....... مدينة:....... رمز بريدي:...... هاتف:.................................

الطرف الثاني:........................... ويشار إليه فيما بعد بالمهندس المشرف، وعنوانه المعتبر للمراسلة والاتصال هـو: ص ب:....... مدينة:......... رمز بريدي:......... هاتف:..............................

مقدمة العقد:

حيث ان المالك بصدد إنشاء مبنى يقع في منطقة............ بمدينة.............. فقد تم الاتفاق مع المهندس المشرف على القيام بالإشراف الفني على المبنى وذلك طبقا للمخططات ووثائق العقد والشروط والمواصفات المعتمدة بين المالك ومقاول المشروع والعقد المعتمد بين الطرفين. وسيقوم بتنفيذ الأعمال المقاول..........................

بند1:

تعتبر مقدمة العقد جزءا لا يتجزأ من العقد.

بند 2: ترفق مع العقد وثائق العقد وهي عبارة عن:

1. المخططات المعتمدة بين المالك والمقاول والمعتمدة من البلدية.
2. عقد المقاولة.
3. عرض المهندس المشرف.
4. صورة ترخيص البناء.

بند 3: قيمة العقد

تم الاتفاق على ان يدفع الطرف الأول المالك للمهندس المشرف مبلغ وقدره........... ريال عن كل زيارة على ان يلتزم الطرف الثاني بالإشراف الفني على المشروع طبقا لما ذكر في مقدمة العقد ولعدد من الزيارات كما هو موضح في البند الرابع من هذا العقد.

---

(1) رقم التعميم : 38894 بتاريخ : 1425/6/17هـ

بند 4: زيارات الجهاز الفني

يلتزم الطرف الثاني بتوفير الجهاز الفني اللازم للمشروع وهو:

1. مهندس مدني (................) زيارة.
2. مهندس معماري (................) زيارة.
3. مهندس كهربائي (................) زيارة.
4. مهندس ميكانيكي في حالة وجود تكييف مركزي (................) زيارة.

بحيث يصبح عدد الزيارات الكلية (................) زيارة قابل للزيادة والنقصان.

بند 5: مدة العقد

يلتزم المهندس المشرف بالإشراف الفني على المشروع طوال مراحل التنفيذ.

بند 6: التزامات المهندس المشرف

يلتزم المهندس المشرف بالاتي:

1. تقديم جدول يوضح برنامج زيارة كل مهندس طبقا لسير الأعمال للمشروع وفي حالة تغيب أي من المهندسين عن الزيارات المتفق عليها يتم حسم قيمة الزيارة مضافا إليها 0.5 من قيمة الزيارة من حساب المهندس المشرف.
2. تقديم تقريرا شهريا عن سير الأعمال وجودة العمل للمالك.
3. مراجعة مستخلصات المقاول الشهرية وتسليمها للمالك خلال أسبوع من تاريخ استلام المستخلص.
4. استلام العينات (ان وجدت) من المقاول وفي حالة مطابقتها للشروط والمواصفات يتم عرضها على المالك لأخذ الموافقة الخطية منه ثم يتم تعميد المقاول بها.
5. الكشف على أعمال الحدادة والنجارة قبل صب الخرسانة وتعميد المقاول خطيا قبل الصب كذلك التأكد من جودة الخرسانة.
6. الكشف على جميع مصنعيات أعمال التشطيبات بجميع مراحلها وتعميد المقاول في حالة مطابقة الأعمال للشروط والمواصفات والرسومات.
7. الإشراف على جميع اختبارات التمديدات الصحية والكهربائية أثناء التنفيذ والإشراف على تشغيل الأجهزة الصحية والكهربائية.
8. يجب وضع دفتر زيارة في الموقع لإثبات الزيارة وذكر الملاحظات والتوجيهات الفنية لكل زيارة وتكون صورتين صورة بالموقع وصورة للمهندس المشرف.
9. يلتزم المهندس المشرف أو من ينوب عنه بحضور الاجتماعات الدورية بين المالك والمقاول.
10. يلتزم المهندس المشرف بمراجعة ومناظرة جميع المخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية للتأكد من عدم وجود تعارض بينهم قبل الشروع في البناء والتأكد من الارتفاعات الأدوار في حالة وجود تكييف مركزي مع تحديد مناسيب البناء بالنسبة للشوارع المحيطة والفناء الداخلي.
11. التنسيق مع المقاول للتحديد مواعيد الزيارات

بند 7: الدفعات الشهرية

يتم حساب المستحقات الشهرية للمهندس المشرف وتدفع خلال أسبوعين من تقديم المهندس المشرف الفاتورة للمالك وذلك بجمع عدد الزيارات لذلك الشهر وتدفع بعد حسم قيمة غياب المهندسين (إذا حصل) وتقديم المهندس المشرف التالي:

1. المستخلص الشهري لأعمال المقاول المنجزة.
2. التقرير الشهري لسير العمل.

بند 8: المنازعات

1. حالة تأخر المالك عن دفع استحقاق المهندس المشرف يدفع 0.25% ربع في المئة من قيمة المستخلص لكل أسبوع تأخير ولمدة شهر وبعدها يحق للمهندس المشرف التوقف عن الإشراف إلى ان يلتزم المالك بالدفع ويحق للمهندس المشرف إلغاء العقد والمطالبة بقيمة الزيارات التي قام بها.
2. في حالة عدم التزام المهندس المشرف بجدول الزيارات المعتمدة أكثر من 15 يوما يحق للمالك إشعار المهندس المشرف خطيا للالتزام بالجدول وإعطائه مهلة 15 يوما وفي حالة عدم الالتزام يحق للطرف الأول إسناد العمل إلى مهندس مشرف آخر.
3. في حالة نشوب أية حلاف بين الطرفين يتم الاتفاق بين الطرفين لاختيار مهندسا مشرفا محايدا يقوم بمهمة التحكيم على تنفيذ الالتزامات ويتحمل الطرفين مناصفة أتعاب المكتب. وان لم يتفقوا على حل النزاع تتخذ الإجراءات القانونية الشرعية المتبعة بالمملكة العربية السعودية.

بند 9: الكشف الفني على مراحل التنفيذ

يلتزم المالك إشعار المهندس المشرف خطيا بطلب الكشف على أي من مراحل التنفيذ، والمهندس المشرف سوف لا يكون مسئولا عن أي من الأعمال التي تنفذ دون علمه وموافقته على التنفيذ خطيا.

بند 10: الأنظمة

يخضع العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية، وقد تم الاتفاق على ذلك. وحرر العقد من نسختين أصليتين تسلم كل منهم نسخة للعمل بها.

الباب الثاني:

تشكيل المنتجات الخام "الجملة" العقارية

اشتراطات الأراضي الساحلية والواجهات البحرية

- بشان المناطق الساحلية في المنطقة الشرقية
- تنظيم الواجهات البحرية وتخصيص استعمالاتها
- تعليمات البناء على الساحل وتحديد حرم البحر
- منع البناء والمنح والاستحكام على الواجهة البحرية
- منع البناء والمنح والاستحكام والتملك في الواجهة البحرية
- عدم تمليك او منح الاراضي الساحلية بعمق 400 متر على الاقل من الشواطئ
- عدم تمليك أو منح الأراضي الساحلية
- أمر إلحاقي من ولي العهد بشأن عدم تمليك الأراضي الساحلية
- الاراضي الساحلية ملكية الرقبة للبلديات ويؤجر حق الانتفاع فقط
- بخصوص ما تقوم به الأمانات والبلديات من أعمال ردم وتجريف على سواحل المملكة

دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية

- أهداف الدليل:
- ملخص إجراءات الحصول على ترخيص البناء:
- راجعة وتدقيق المخططات الهندسية
- أولاً الأعمال المعمارية:
- ثانياً الأعمال الإنشائية:
- ثالثاً الأعمال الصحية:
- رابعاً الأعمال الكهربائية:
- خامساً الأعمال الميكانيكية:

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- نسخ المخططات عدد ثلاث
- بشأن دراسات التربة للمخططات السكنية
- التعليمات الخاصة بإعداد تقارير دراسات التربة قبل اعتماد المخططات التنظيمية

دليل إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية

- 1- دراسة الموقع والوثائق
- 1- بالنسبة للأراضي الخاصة والحكومية الواقعة ضمن مدن لها مخطط هيكلي:
- 2- بالنسبة للأراضي الخاصة والحكومية الواقعة ضمن قرى ليس لها مخطط هيكلي:
- 2- إعداد المخطط الأولي للموقع
- - إعداد الرفوعات المساحية للموقع
- - دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت والمجاورة
- - إعداد المخطط التفصيلي للموقع وفقاً للأهداف والأسس والمعايير التخطيطية الآتية:
- 3- التنسيق مع شركة الكهرباء
- 4- تطبيق المخطط التفصيلي على الطبيعة
- 5- أخذ موافقة الوزارة على اعتماد المخطط

- 6- دراسة واعتماد المخطط من قبل الوزارة
- 7- إجراءات تنفيذ المخطط من قبل البلدية
- - طريقة حساب الكثافات ونسب استغلال الأراضي وأطوال الشوارع في المخطط

دليل إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي

- متطلبات المكاتب الاستشارية
- متطلبات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي

دليل المواصفات الفنية وأسلوب إخراج مخططات تقسيمات الأراضي

- مقدمة
- 1- الشكل الفني للوحة
- 2- الإظهار الفني
- 3- نظام ترقيم المخططات
- 4- التحضير النهائي للمخططات

اشتراطات الأراضي الساحلية والواجهات البحرية

555- بشان المناطق الساحلية في المنطقة الشرقية:

1. تخصيص المناطق الساحلية في المنطقة الشرقية للسباحة والترفيه وعدم تمليكها او بيعها او تخصيصها لأي غرض آخر وفقا للأمر السامي رقم 3/ح/4499 في 1400/2/28هـ المعمم برقم 154/و/ز في 1400/3/24هـ ورقم 5/87/ت في 1401/3/19هـ.
2. إبقاء شاطئ نصف القمر والعزيزية بالشرقية منتزها عاما للمواطنين وعدم تخصيص أي جزء منه لأي جهة إلا ما صدر به الأمر السامي رقم 8/538 في 1405/4/3هـ والأمر السامي رقم 2/582 في 1407/4/15هـ المبلغ برقم 2/736 في 1407/4/23هـ.
3. يمنع تطبيق أي منح على ما يجاور خط الكورنيش المقترح بين الخبر وتاروت وفقا للأمر السامي رقم 8/1283 في 1400/7/21هـ.

556- تنظيم الواجهات البحرية وتخصيص استعمالاتها(1)

إن الأراضي المطلة على البحر تعتبر متنفسا للمدينة ومنتزها عاما للمواطنين ويقتضى تنظيم التصرفات التي ترد عليها بما يتفق ومظهر المدينة وراحة سكانها وبما يتلاءم مع المخططات الحديثة التي أعدت للمدن، وان تبقى الشواطئ مفتوحة للمواطنين ولا يجوز التصرف في شيء من تلك الأراضي إلا بعد موافقة التخطيط على التصرف وتخصيص الاستعمال ومن ثم يرفع للوزير لأخذ الموافقة النهائية على ذلك. وان الأوامر السامية والأنظمة والتعليمات لا تجيز التملك على ساحل البحر مباشرة لكونه حرما للبحر مع إبقاء الأراضي المجاورة متنفسا للمواطنين طبقا للتخطيط ووفقا للأمر السامي رقم 8/1083 في 1399/7/7هـ المبلغ بالتعميم رقم 97/س في 1399/7/25هـ.

557- تعليمات البناء على الساحل وتحديد حرم البحر(2)

ترك مسافة مائة متر من آخر مد للبحر كحرم له ولا يسمح بالبناء عليه.

يلاحظ لموضوع البناء على الساحل ما يلي:

أ- أن يكون الخط الساحلي حسبما يحدده المخطط العام للمدينة تحت إشراف البلدية بكامله.

ب- تخضع عملية البناء على الساحل حسبما يحدده مسار الكورنيش والمخططات التنظيمية وتكون أمكنة البناء المسموح بها على الساحل حسب متطلبات التخطيط.

ج- ما هو خارج عن نطاق المدينة وامتدادها العمراني يكون تحت إشراف سلاح الحدود مع مراعاة ترك مسافة مائة متر من آخر مد للبحر كحرم له وحتى تتمكن دوريات سلاح الحدود من مراقبة الشواطئ والمحافظة عليها.

د- لا يسمح بالبناء في حرم البحر إلا بموافقة سلاح الحدود وبالتنسيق مع تخطيط المن والبلدية.

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 2/364/4/1/1/1 في 1389/1/25هـ

(2) تعميم وزارة البلديات رقم 20/1855/س في 1394/8/7هـ والتعميم رقم 497/س في 1394/10/20هـ.

558- منع البناء والمنح والاستحكام على الواجهة البحرية (1)

بناء على ما تقتضيه المصلحة العامة من المحافظة على الواجهة البحرية الجنوبية لجدة لتبقى متنفسا عاما للمواطنين، وتمشيا مع التعليمات التي تقضي بعدم جواز التملك على البحر مباشرة. نرغب إليكم اعتماد منع البناء والمنح والاستحكام والتملك بأي صورة من صوره في المنطقة التي تبدأ من جنوب القاعدة البحرية في اتجاه الجنوب وبطول الجنوب وبطول 68 كم حتى نهاية محافظة جدة وذلك من على شاطئ البحر وحتى نهاية شارع الواجهة البحرية – الكورنيش – من الشرق أو على بعد أربعمائة متر من البحر في الأماكن التي لا يوجد بها الشارع حسب المخططات الموجودة لدي أمانة جدة وبالنسبة لأصحاب الملكيات التي قد لا تكون موجودة في ذلك الجزء فيعوضون بأرض بديلة في أماكن أخرى .. الخ)

559- منع البناء والمنح والاستحكام والتملك في الواجهة البحرية(2).

"منع البناء والمنح والاستحكام والتملك بأي صورة من الصور على الواجهة البحرية الجنوبية لمحافظة جدة بناء على ما تقتضيه المصلحة العامة وحفاظا على الواجهة البحرية الجنوبية".

ووضح معالي الدكتور نزيه بن حسن نصيف أمين محافظة جدة أن تعليمات سموه الكريم تنص على اعتماد منع البناء والمنح والاستحكام والتملك بأي صورة من صوره في المنطقة التي تبدأ من جنوب القاعدة البحرية في اتجاه الجنوب وبطول 68 كم حتى نهاية محافظة جدة وذلك من على شاطئ البحر وحتى نهاية شارع الواجهة البحرية الكورنيش من الشرق أو على بعد أربعمائة متر من البحر في الأماكن التي لا يوجد بها الشارع.

وأضاف الدكتور نزيه نصيف بالنسبة لأصحاب الملكيات التي قد تكون موجودة في ذلك الجزء فقد نص أمر سمو ولي العهد الأمين على تعويض أصحابها بأراضي بديلة في أماكن أخرى.

560- عدم تمليك او منح الاراضي الساحلية بعمق 400 متر على الأقل من الشواطئ(3)

الحاقا لامرنا رقم 18837 في 1418/12/21هـ القاضي بمنع البناء والمنح والتملك وإصدار تراخيص البناء بمنطقة الكورنيش جنوب جدة من حدود القاعدة البحرية وحتى نهاية ساحل محافظة جدة بطول 68 كيلوا متر. وللاهمية البالغة لحماية الشواطئ البحرية وتعميم فوائدها للأغراض الترفيهية والاستجمام لعموم المواطنين.. نرغب اليكم اعتماد عدم تمليك او منح الأراضي الساحلية او إصدار تراخيص للبناء على عموم شواطئ المملكة بعمق 400م على الأقل من الشواطئ باستثناء ما تستدعيه الضرورات الامنية مثل خفر السواحل والقوات البحرية العربية السعودية(4) على ان يكون ذلك للاستخدام الرسمي فقط – فاصلة – وتبقى الاراضي الساحلية بيد البلديات لتأجيرها عن طريق المزايدة لانشاء مناطق ترفيهية وسياحية عليها. فاعتمدوا التأكيد على جميع الأمانات والبلديات والمجمعات القروية باعتماد انفاذه بدقة. وقد زودنا معالي وزير العدل بنسخة منه للتأكيد على المحاكم وكتابات العدل بانفاذ ما يخصهم. فاكملوا ما يلزم بموجبه.

561- عدم تمليك أو منح الأراضي الساحلية(5)

"اعتماد عدم تمليك أو منح الأراضي الساحلية أو إصدار تراخيص للبناء على عموم شواطئ المملكة بعمق أربعمائة متر على الأقل من الشاطئ باستثناء ما تستدعيه الضرورات الأمنية مثل حرس الحدود والقوات البحرية العربية السعودية على أن يكون ذلك للاستخدام الرسمي فقط"

---

(1) الامر السامي البرقي رقم 18837 في 1418/12/21هـ معمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1139 في 1419/1/2هـ.

(2) امر صاحب السمو الملكي ولى العهد نشر بجريدة ام القرى بالعدد 3695 وتاريخ 1419/1/5 هـ، الموافق 1 مايو 1998م.

(3) الامر السامي البرقي رقم 1004 في 1419/1/20هـ.

(4) يستثني من المنع مصلحة الارصاد وحماية البيئة من المنع المشار إليه من اجل انشاء مراكز مكافحة التلوث البحري على السواحل الشرقية والغربية للمملكة. بموجب الامر السامي رقم 158/4/م في 1420/2/27هـ.

(5) امر صاحب السمو الملكي ولى العهد نشر بجريدة ام القرى بالعدد 3698 وتاريخ 1419/1/26 هـ الموافق 22 مايو 1998 م

وبين معالي وزير الشؤون البلدية والقروية الدكتور محمد بن إبراهيم الجار الله في تصريح لوكالة الأنباء السعودية أن توجيه سموه الكريم يقضي بأن تبقى الأراضي الساحلية بيد وزارة الشؤون البلدية والقروية لتأجيرها عن طريق المزايدة لإنشاء مناطق ترفيهية وسياحية عليها وأضاف أن التوجيه الكريم يأتي تأكيدا على حرص الحكومة الرشيدة على أهمية حماية الشواطئ البحرية وتعميم فوائدها للأغراض الترفيهية والسياحية ورغبة من المقام السامي الكريم في حماية تلك الشواطئ وإتاحة فرصة الاستمتاع والاستجمام بها لعموم المواطنين.

562- أمر إلحاقي من ولي العهد بشأن عدم تمليك الأراضي الساحلية(1)

إلحاقا لأمرنا رقم 1004 وتاريخ 1419/1/20 هـ . المتضمن عدم تمليك أو منح الأراضي الساحلية أو إصدار تراخيص على عموم شواطئ المملكة نرغب إليكم اعتماد الآتي:

أولا :

إن هذا الأمر لا يشمل الأرض المملوكة بصكوك شرعية.

ثانيا :

لا يسري حكم الفقرة أولا من أمرنا هذا على ما تضمنه أمرنا رقم 18837 وتاريخ 1418/12/21هـ القاضي بمنع البناء والمنح والاستحكام والتملك بأي صورة من صوره في المنطقة التي تبدأ من جنوب القاعدة البحرية(2) في اتجاه الجنوب بطول 68 كم حيث تضمن أمرنا المشار إليه أنه بالنسبة لأصحاب الملكيات التي قد تكون موجودة في ذلك فيعوضون بأراض بديلة في أماكن أخرى فأكملوا ما يلزم بموجبه.

563- الاراضي الساحلية ملكية الرقبة للبلديات ويؤجر حق الانتفاع فقط(3)

نشير الى امرنا البرقي رقم 1004 في 1419/1/20هـ القاضي بعدم تمليك او منح الاراضي الساحلية او اصدار تراخيص للبناء على عموم شواطئ المملكة بعمق 400م على الاقل من الشاطئ باستثناء ما تستدعيه الضرورات الامنية مثل خفر السواحل والقوات البحرية، على ان يكون ذلك للاستخدام الرسمي فقط، وتبقى الاراضي الساحلية بيد البلديات لتأجيرها عن طريق المزايدة لانشاء مناطق ترفيهية وسياحية لعموم المواطنين، كما نشير الى امرنا رقم 1445 في 1419/1/28هـ حول الموضوع. ونرغب اليكم اعتماد الاتي:

1. التأكيد على الجهات المعنية بتطبيق هذين الامرين والحرص على ذلك، وعدم تطبيق أي منح او اصدار أي صكوك في منطقة ساحل العقير المحددة من رأس القرية الى سلوى.
2. فيما يتعلق بطلبات حجج الاستحكام في هذه المنطقة فتعاد دراستها بشكل شامل ودقيق وتطبق بشأنها الاوامر السامية والانظمة والتعليمات الصادرة بهذا الخصوص ثم تحال للمحكمة الشرعية للنظر فيها بالوجه الشرعي، على ان تراعي المحكمة التقيد بما تقضي به الانظمة والتعليمات المرعية.
3. الملكيات التي اشرتم اليها بخطابكم – وزارة العدل - رقم 1559/و ت في 1420/1/9هـ وما يثبت تملكه من الاراضي المطلة على شاطئ العقير ينقل ما يقع منها شرق طريق الكورنيش الى غربه ويحتفظ له بخاصية الاطلالة على الواجه البحرية التي كانت له على الشاطئ وبحيث تصبح المساحة الاجمالية ضعف ما اخذ منه. فاكملوا ما يلزم بموجبه"

---

(1) الامر السامي البرقي رقم 1445، في 1419/1/28 هـ نشرت بجريدة ام القرى بالعدد 3699 وتاريخ 1419/2/4 هـ الموافق 29 مايو 1998 م

(2) القاعدة البحرية بمدينة جدة.

(3) الامر السامي رقم 10785 في 1420/7/8هـ. المعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/1433 في 1420/7/22هـ.

564- بخصوص ما تقوم به الأمانات والبلديات من أعمال ردم وتجريف على سواحل المملكة(1)

إشارة لخطاب صاحب السمو الملكي الرئيس العام للأرصاد وحماية البيئة رقم 258/7/17/8 وتاريخ 1425/1/10هـ والمشار فيه لخطابنا رقم 66693 وتاريخ 1424/11/19هـ بخصوص ما تقوم به البلديات من أعمال ردم، وتكليف جهة الاختصاص لديهم بالتنسيق مع البلديات حول أي مخالفة قبل الرفع عنها وعند عدم الاستجابة يرفع إلى هذه الوزارة عن المخالفة بعد تحديدها بشكل دقيق ... الخ واستناداً للأمر السامي الكريم رقم 982/م وتاريخ 1419/9/15هـ القاضي بالموافقة على مقترحات هذه الوزارة بالخطاب رقم 37010/ص ز في 1419/8/23هـ بخصوص طلب بعض أصحاب الواجهات البحرية المملوكة بصكوك شرعية إضافة ما قاموا بردمه إلى صكوكهم، واقتراح تشكيل لجنة من هذه الوزارة والأمانة أو البلدية وحرس الحدود ومصلحة الأرصاد وحماية البيئة للنظر في الحالات الاستثنائية ودراسة كل حالة على حدة والوقوف على الطبيعة والتأكد من صحة المبررات وعدم وجود أضرار على البيئة أو على المصلحة العامة. الخ، المبلغ لكم بصورة الخطاب رقم 43238/وت ورقم 43240 في 1419/10/17هـ . وحيث أفاد سموه بخطابه المشار إليه أعلاه بأن بعض البلديات قد شرعت بردم البحر عند تنفيذ المشاريع الساحلية دون أخذ الموافقة المسبقة من اللجنة المشكلة بالأمر السامي الكريم المشار إليه أعلاه، ورغبة سموه التعميم على جميع البلديات وعرض جميع المشاريع الساحلية التي يتطلب تنفيذها إجراء أعمال ردم على هذه اللجنة . لذا نرغب إليكم توجيه الجهات التابعة لكم بعدم القيام بأعمال ردم أو تجريف على الساحل إلا بعد أخذ الموافقة المسبقة من اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم 982/م بتاريخ 1419/9/15هـ والتأكيد على ذلك.

---

(1) تعميم وزارة الشئون البلدية والقروية رقم 27890 بتاريخ 1425/5/1هـ.

دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية(1)

أهداف الدليل:

1- رفع المستوى الفني والتصميمي لمخططات البناء.

2- المحافظة على التراث المعماري المحلي.

3- إيضاح الشروط والتعليمات والأنظمة المتعلقة بالبناء.

4- تسهيل مهمة مهندسي البلدية وسرعة إنجاز أعمالها وتوحيد الأسس التي يجري العمل بها.

ملخص إجراءات الحصول على ترخيص البناء:

1. إرفاق الاستمارة الخاصة بطلب ترخيص البناء ومعها المستندات التالية:
   - صورة من صك الملكية مع الأصل للمصادقة
   - صورة من البطاقة الشخصية الخاصة بالمالك
   - ملف لحفظ الأوراق الموضحة أعلاه
2. إصدار القرار المساحي من قبل البلدية موضحاً به حدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين واتجاه الشمال، ومساحة البناء المسموح بها والارتدادات والمناسيب و الارتفاعات المطلوبة، وكذلك أي اشتراطات خاصة بالبناء وتعليمات أي جهات معنية أخرى
3. المخططات الابتدائية معتمدة من مكتب هندسي أو استشاري.
4. المخططات النهائية معتمدة من مكتب هندسي أو استشاري (يفضل تقديم المخططات النهائية للمشروع على نسخة .C D لحفظها في أرشيف البلدية)

مراجعة وتدقيق المخططات الهندسية

أولاً الأعمال المعمارية:

يجب توضيح جميع الأبعاد والمناسيب واتجاه الشمال على جميع المخططات المعمارية بمقياس رسم مناسب.

1. المخططات المعمارية المطلوبة:
   - الدراسات التحليلية للمشروع (تحليل الموقع، أنظمة البناء).

---

(1) وزارة الشؤون البلدية والقروية.

- مخطط الموقع العام موضحاً عليه حدود الأرض وموقع البناء ونسبته والمجاورين، ومواقف السيارات والمداخل والمخارج، وعروض الشوارع والارتدادات والمناسيب المختلفة للأرضيات المحيطة بالمبنى.
- المساقط الأفقية للأدوار المختلفة موضحاً عليها جميع الأبعاد والمناسيب ومقياس الرسم وجداول التشطيبات اللازمة.
- كامل واجهات المبنى موضحاً عليها الارتفاعات وأنواع مواد النهو الخارجي.
- قطاعات معمارية توضح الأفكار التصميمية على أن يكون أحدها ماراً بالدرج، وتوضح على هذه القطاعات المواد المستخدمة لتشطيب الأرضيات والأسقف والحوائط وكذلك الأبعاد والمناسيب.
- التفاصيل المعمارية اللازمة (مثل تفاصيل السلالم والأرضيات والحمامات...الخ).
- مراعاة المتطلبات الخاصة للمباني ذات الطبيعة الخاصة حسب رؤية البلدية (مثل المناظير والمجسمات).

2. مراجعة التصاميم المعمارية: يتم مراجعة التصاميم المعمارية وفقاً للاعتبارات التالية:

- مطابقة التصميم للمعايير الخاصة بأنظمة البناء (الارتفاعات، الاستخدام، الارتدادات، نسبة البناء، مواقف السيارات المطلوبة).
- ملائمة المداخل والمخارج للمبنى مع حركة السير في الشوارع المحيطة.
- تدقيق شامل لمساحات وعروض كل من الفراغات الداخلية والممرات والسلالم والأبواب والنوافذ وغيرها وإبداء الملاحظات عليها.
- توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية وكذلك التهوية لكافة الفراغات.
- مراجعة الواجهات من حيث الشكل الجمالي لها والمواد المستخدمة والألوان بما يتلاءم مع الطابع المعماري للمنطقة أو المدينة التي تقع بها.
- مراعاة اشتراطات السلامة (إطفاء الحريق، الإنذار بالحريق.. الخ).
- التأكد من مطابقة المعماري مع الإنشائي (المحاور والأبعاد، مواقع الأعمدة ...الخ).
- مراعاة المتطلبات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة (المعوقين).
- مراعاة استخدام العوازل الحرارية حسب التعليمات المنظمة لذلك.
- توفير الخصوصية للمجاورين.

ثانياً الأعمال الإنشائية:

يجب توضيح جميع الأبعاد والمناسيب ومقياس الرسم على جميع المخططات

1. المخططات الإنشائية المطلوبة:

- المخططات الإنشائية للأساسات والميد والجدران الاستنادية والأعمدة موضحاً عليها المحاور والأبعاد والتفاصيل اللازمة.
- مخططات تسليح أسقف الأدوار المختلفة والسلالم مع جداول التسليح والتفاصيل التي تشمل القطاعات المختلفة والأبعاد وتسليحها وكيفية توزيع الحديد.
- مخططات الخزان الأرضي والخزان العلوي شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي.
- مخططات خزان الصرف الصحي (البيارة) شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي.
- مخططات الأسوار شاملة تفاصيل حديد التسليح.
- التفاصيل الإنشائية اللازمة على أن تكون شاملة الأبعاد وتفاصيل التسليح.

- المذكرة الحسابية وتقرير دراسات التربة للمباني التي يزيد عدد أدوارها عن أربعة والمباني التجارية.
- الملاحظات الإنشائية مع تحديد إجهاد الخرسانة التصميمي، وكذلك إجهاد الخضوع لحديد التسليح والأحمال الحية والميتة وعدد أدوار المبنى واستعمال الأدوار المختلفة، وأية ملاحظات إنشائية أخرى مطلوبة لتدقيق وتنفيذ المخططات.

2. مراجعة التصاميم الإنشائية: تتم مراجعة التصاميم و المذكرة الحسابية للمخططات الإنشائية والتأكد من وجود جميع الرسومات والتفصيلات الإنشائية بمقياس رسم مناسب وفقاً لما يلي:

- التأكد من توفر الاشتراطات الخاصة بالتربة ومراجعة تصاميم الأساسات لمعرفة إجهاد التربة الموجود ومقارنته بالمسموح به، ونوع وعمق التأسيس، والاحتياطات الخاصة بعزل الأساسات في حالة ارتفاع منسوب المياه الجوفية.
- مطابقة المخططات الإنشائية مع المخططات المعمارية، والتأكد من أن جميع المتطلبات المعمارية قد أخذت في الاعتبار (المحاور والمناسيب والواجهات.. الخ)
- التأكد من توفر جميع التفاصيل الإنشائية ولوحات محاور الأعمدة وجداول التسليح.
- التأكد من توفر الملاحظات الإنشائية مثل إجهاد الخرسانة التصميمي، وإجهاد الخضوع لحديد التسليح وطريقة عزل القواعد، واستخدام الحديد المكسي بالأبيوكسي في حالة الاحتياج لذلك، وغيرها من الملاحظات (مثل الغطاء الخرساني، والمسافات بين قضبان حديد التسليح الرئيسية، وكذلك المسافة بين الكانات... الخ)
- مراجعة المذكرات الحسابية والتأكد من مطابقة التصميم للمواصفات السعودية أو المواصفات الأخرى المعمول بها، وتتم التصاميم الإنشائية وفقاً لما يلي:
  - دراسة اتزان المنشأ تحت تأثير الأحمال الحية والميتة والرياح والزلازل وغيرها.
  - دراسة كفاية جميع القطاعات الإنشائية للهيكل الإنشائي للمبنى تحت تأثير جميع الأحمال المعرض لها المبنى، وذلك طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للتصميم (أو أي كود عالمي في حالة عدم توفر الكود السعودي).
  - ضمان كفاءة الاستخدام ABILITY SERVICE (مثل عدم حدوث شروخ تزيد عن الحدود المسموح بها بالمواصفات، أو حدوث انحناءات كبيرة أو اهتزاز البلاطات عند السير عليها أو رشح الخزانات).
  - العناية باختيار الخرسانة المناسبة (مثل الخرسانة الكثيفة أي ذات إجهادات عالية، وضمان كفاية الغطاء الخرساني لحماية حديد التسليح من الصدأ، العزل، مقاومة الحريق... الخ).
  - التأكد من جميع أعمال عزل الرطوبة لتجنب رشح المياه وأي عوامل أخرى قد تؤثر على استخدام المنشأ.
- العناصر الإنشائية المطلوب مراجعتها:
  - البلاطات والأعصاب والسلالم، القشريات، الأشكال الأخرى.
  - الكمرات والميدات العميقة والشدادات.
  - الأعمدة وجدران القص والجدران المسلحة التي توجد حول الأدراج والمصاعد.
  - القواعد المنفصلة، القواعد المستمرة، اللبشة، الجدران الاستنادية، الخوازيق و هامات الخوازيق
  - الخزانات السفلية والعلوية وخزان الصرف الصحي (البيارة)
  - التأكد من أن القيم التي تم حسابها قد دونت بدقة على المخططات حسب المواصفات السعودية، وفي حالة عدم توافر المواصفات السعودية يمكن الاستعانة بالمواصفات العالمية.
- يراعى عند مراجعة المخططات والتفاصيل الإنشائية ما يلي:
- مخطط المحاور والأعمدة:
  - مقياس الرسم (يجب ألا يقل مقياس الرسم لمخطط المحاور والأعمدة عن 100/1ولتفاصيل

الأعمدة عن 10/1).

- الأبعاد ومطابقتها مع المعماري.
- أبعاد مراكز الأعمدة بالنسبة للمحاور.
- أبعاد ومواقع الجدران الخرسانية مثل جدران القص وجدران الدرج والمصاعد الخرسانية والجدران الاستنادية.
- تسمية الأعمدة والمحاور.
- أماكن فواصل التمدد.
- جداول الأعمدة وتفاصيلها (أبعاد العمود وشكله، التسليح الطولي، الكانات. الخ).

- مخططات الأساسات:

- إسقاط أبعاد القواعد (مع إعطاء الأبعاد بين المركز والمحاور في اتجاهين متعامدين لوصف وضعها).
- تسميات القواعد مع محاورها.
- جداول القواعد (أبعاد القواعد المسلحة والعادية، التسليح بالاتجاه الطولي والعرضي، الحديد بشكل صندوقي بالاتجاهين والملاحظات).
- تفاصيل القواعد (مسقط وقطاعين متعامدين).
- تفاصيل القواعد المشتركة والمستمرة إن وجدت مع تفاصيلها (قطاعات وتفريد حديد التسليح).
- الشدادات بين القواعد إن وجدت مع تفاصيلها (قطاعات وتفريد حديد التسليح).
- تسمية الميدات (كمرات الربط) على مستوى القواعد في حالة أخذ مقاومة الزلازل، أو أي أسباب أخرى في الاعتبار مع التفاصيل اللازمة.
- تسميات الميدات العادية مع التفاصيل اللازمة.
- جداول الشدادات والميدات العميقة (كمرات الربط) على مستوى القواعد والميدات العادية (أبعاد القطاع، التسليح السفلي، التسليح المكسح، التسليح العلوي، الكانات، الملاحظات).
- بادئ السلالم والأشاير.
- تفاصيل التسليح والأبعاد في حالة وجود قواعد مشتركة أو لبشة أو جدران استنادية مع مراعاة وجود الشناكل والكراسي وفواصل التنفيذ وفواصل التمدد.
- الملاحظات الإنشائية (إجهاد الخرسانة العادية والمسلحة التصميمي، وإجهاد خضوع حديد التسليح، وإجهاد التربة ومنسوب التأسيس.. الخ).

- مخططات الأسقف.

- البلاطات العادية.
- سماكة البلاطات.
- امتداد البلاطات.
- تسليح البلاطات السفلي بالاتجاهين القصير والطويل (فرش وغطاء).
- تسليح البلاطات العلوي.
- تخفيض منسوب البلاطات في الحمامات والمطابخ بما لا يقل عن 15 سم أو حسب الحاجة إذا كان هناك مناسيب مختلفة (مطابقة المعماري من حيث المناسيب) وذلك لزوم أعمال الصرف
- قطاعات في البلاطات المحيطة أو أي بلاطات أخرى لها تشكيل خاص مثل البلاطات الكابولية (الأبعاد والتسليح).

- الأعصاب (الهوردي).

- تسمية الأعصاب.

- جدول التسليح (العرض، الارتفاع الكامل، سماكة البلاطة العلوية، التسليح العلوي والسفلي والكانات).
- التفاصيل (الشكل والأبعاد، تسليح البلاطة العلوية بالاتجاهين، التسليح السفلي والعلوي والكانات، الغطاء الخرساني، مقياس الرسم لا يقل عن 100/1 للمساقط الأفقية و 10/1 للتفاصيل).

- الكمرات.

- تسمية الكمرات (مع ملاحظة استخدام رموز للكمرات الساقطة تختلف عن تلك المستخدمة في الكمرات المدفونة في النظام الهوردي) .
- جدول التسليح (العرض، الارتفاع، السماكات، التسليح العلوي والسفلي والمكسح والكانات).
- التفاصيل من حيث القطاع وتفريد الحديد (الشكل والأبعاد، تسليح البلاطة العلوية بالاتجاهين، التسليح السفلي العدل والمكسح والتسليح العلوي، الكانات في القطاع الواحد، الغطاء الخرساني، تفريد الحديد ويظهر به كل نوع من أسياخ التسليح ومكان التكسيح وتشكيل نهايات الأسياخ ومكان ركوب التسليح وأقطار ثني الحديد، وكذلك تغير المسافات بين الكانات بالقرب من وصلات الأعمدة مع الكمرات، مقياس الرسم).
- تفاصيل في الكمرات ذات التشكيل الخاص (الأبعاد، التسليح، مقياس الرسم).
- الفتحات في بلاطات السقف (مكان الفتحات وشكلها وأبعادها، تسليح محيطها).

- السلالم.

- مواقعها في المسقط وأبعادها.
- سماكات بلاطاتها وتسليحها الطولي والعرضي وكانات أدراجها.
- تفاصيلها وقطاع فيها وتفريد حديدها ومناسيبها ومقياس الرسم.
- القشريات وجدران القص والكمرات العميقة أو أي تشكيلات أخرى.
- سماكاتها وأبعادها وتسليحها.
- تفاصيلها الإنشائية (أبعادها، القطاعات، التسليح وتفريده، شبكات التسليح، الشناكل، الغطاء الخرساني، مقياس الرسم).
- الملاحظات الخاصة بها وبتنفيذها.

- القطاعات التفصيلية: جميع القطاعات اللازمة لاستكمال وصف السقف من الناحية الإنشائية.

- المناسيب .
  1. توضيح مناسيب السقف.
  2. بسطات الأدراج .
  3. الخزانات العلوية والسفلية .
- سترة السطح (الدروة) .
  1. الأشكال المشكلة للواجهات.
  2. المناسيب الأخرى إن وجدت ومدى امتداد مسطحاتها .

- الملاحظات الإنشائية .

- أنواع المواد المستعملة (أنواع حديد التسليح، أنواع الخرسانات، أنواع الأسمنت..الخ)، نوع الحديد في حالة المباني الحديدية.
- الملاحظات الخاصة بمعالجة الخرسانة أثناء وبعد الصب، ومدة المعالجة والمواد المضافة للخرسانة، واستعمال الهزاز، والمعالجة بالماء أو ما يعادله بعد الصب، وفترة المعالجة، وموعد فك الشدة مع ملاحظة الاشتراطات الخاصة بتصنيع الخرسانة وتركيبها في الأجواء الحارة أو الباردة.

- الملاحظات الخاصة بعمل التسليح (مكان التكسيح، امتداد الحديد العلوي في الحقول المجاورة، قطر بكرات الثني، طول الركوب، الثغرات اللازمة لدخول الهزاز، ربط حديد التسليح والكراسي والشناكل في حالة وجود شبكة تسليح مع إعطاء قطرها وكثافة استعمالها، سماكة الغطاء الخرساني).
- ملاحظات أعمال الشدة الخشبية (تشكيل الشدة حسب المناسيب وتشكيل الواجهة، رفع الشدة في البحور الكبيرة، معالجتها قبل الصب مثل تنظيفها و طليها بمواد تفصل الخرسانة عنها عند الفك بسهولة، موعد فك الشدة).
- أية ملاحظات أخرى لها علاقة بالتنفيذ بشكل خاص.

- التفاصيل الأخرى .

- تفاصيل الخزانات العلوية والسفلية والمسابح (قطاعين في اتجاهين متعامدين، أبعاد الكراسي، الشناكل، التسليح يتشكل دائماً من شبكتين، ولكل شبكة الغطاء الخرساني، تشكيل فاصل التنفيذ، الخرسانة العادية، العزل عن الرطوبة، المانع المائي، الملاحظات الإنشائية الخاصة، المواد المضافة للخرسانة من أجل الحصول على خرسانة كثيفة... الخ).
- تفاصيل خزان الصرف الصحي (البيارة) وخزان التحليل إن وجد.
- تفاصيل العناصر الخاصة (مثل المئذنة أو الجدران الخرسانية أو الاستنادية أو اللبشة أو المحراب أو الواجهات إذا كان فيها تعقيد أو أي عناصر أخرى مطلوبة لتنفيذ المشروع).
- نوع الحديد المستخدم (إجهاد الخضوع) في حالة المباني الحديدية مع ذكر الإجهاد التصميمي الذي تم التصميم على أساسه، وكذلك تفاصيل الحماية من الحريق والمواد المستخدمة في ذلك.
- مواصفات اللحام والمسامير المستخدمة في وصلات المباني الحديدية وقطاعاتها والإجهاد التصميمي لها.

ثالثاً.الأعمال الصحية:

يجب توضيح الأبعاد ومقياس الرسم لجميع المخططات.

1. المخططات الصحية المطلوبة:

- مخطط عام موضحاً عليه مناسيب الشوارع والمواسير الخاصة بالتمديدات وغرف التفتيش وربطها بالمبنى مع التصريف العمومي.
- المساقط الأفقية لخطوط المواسير وأقطارها وجميع الوصلات وزاوية انفراجها من وإلى خزانات المياه العلوية والسفلية.
- مخطط الأعمال الصحية موضحاً عليه مختلف أنواع التركيبات والمواسير المستخدمة وأقطارها إلى خزان الصرف الصحي.
- مخطط تفصيلي لغرف تفتيش ملحقات المواسير والغطاءات.
- مخطط للسطح موضحاً عليه ميول تصريف الأمطار وأماكن التصريف وأقطار الأنابيب المستعملة بها واتجاه الصرف.
- مخطط تصريف السيول ومياه الأمطار.
- التفاصيل اللازمة للأعمال الصحية:

2. مراجعة التصاميم الصحية: يتم مراجعة التصاميم والتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية السعودية أو العالمية المعتمدة وفقاً لما يلي:

- مراعاة أن تكون مواقع خزانات المياه الأرضية بعيدة عن مصادر التلوث كخزانات الصرف الصحي وغرف التفتيش، وأن تكون مرتفعة عنها بما يسمح أن يكون اتجاه سير المياه السطحية من الخزان إلى البيارة وليس العكس، وأن تكون مجاورة للسور ما أمكن.

- تناسب سعة خزان المياه مع حجم المبنى أو عدد الشقق والسكان المستفيدين بحيث لا تقل سعة الخزان عن 12م^3 للمبنى المؤلف من وحدتين، وتزداد حسب حجم المبنى.
- عمل هبوط صغير بقاع الخزان بمقاس 50×50سم وعمق 25سم أسفل ماسورة سحب المياه من الخزان.
- استخدام الأسمنت المقاوم للأملاح والكبريتات في بناء الخزانات تحت الأرضية مع وضع مواد مانعة للرشح إلى خلطة خرسانة القاعدة والجدران والسقف.
- طلاء جدران وأرضيات الخزانات بمادة تمنع تسرب المياه ومراعاة ألا تكون خطرة على الصحة العامة.
- طلاء جدران وأرضيات الخزانات بمادة مانعة لتكون الطحالب، ويراعى أن تكون غير سامة.
- أن يعلو قاع الخزان العلوي عن سطح المبنى مسافة كافية لضمان كفاية ضغط المياه المناسب للاستخدام.
- نوع المواسير المستخدمة والتركيبات الصحية.
- درجة الضغوط في المواسير.
- موقع خزان الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف صحي) داخل فناء المبنى وتحت منسوب المبنى.
- التمديدات الصحية الداخلية والخارجية وميول المواسير وأقطارها وغرف التفتيش ومواقعها
- خطوط التهوية وارتفاعاتها عن مستوى سطح المبنى.

رابعاً الأعمال الكهربائية:

1. المخططات الكهربائية المطلوبة: يتم مراجعة المخططات الكهربائية للتأكد من وجود مخطط خاص لكل من فروع الأعمال الكهربائية بمقياس رسم مناسب وفقاً لما يلي:
   - مخطط توزيع وحدات الإضاءة مستقل لكل دور من أدوار المبنى.
   - مخطط توزيع القوى (برايز عادية، مكيفات، مراوح، سخانات).
   - مخطط الهاتف وهوائي التلفزيون وشبكة الاستدعاء (خارجي / داخلي) والساعات.
   - مخطط لشبكة إنذار الحريق (حسب أهمية المبنى).
   - مخطط شبكة تأريض المبنى.
   - مخطط لمانعة الصواعق (حسب الحاجة).
   - مخطط لوحات التوزيع.
   - مخطط مسار الكابلات.
   - المخططات الأحادية (DIAGRAM RISER) لكل نظام من الأنظمة المستخدمة في المبنى.
2. مراجعة التصاميم الكهربائية: تم مراجعة المخططات الكهربائية والتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية السعودية أو العالمية المعتمدة وفقاً لما يلي:
   - مراجعة جداول الرموز الكهربائية ومطابقتها على التصميم (جداول الأحمال).
   - تدقيق حسابات شدة الإضاءة.
   - حساب أحمال الدوائر الكهربائية ومطابقتها على التصميم (جداول الأحمال).
   - مراجعة حساب الفقد في الجهد وملاحظة ألا يزيد هبوط الجهد عن 2.5 ٪ من لوحة التغذية حتى أبعد نقطة في المبنى.
   - مراجعة أحمال المحولات الكهربائية (إن وجدت).

- التأكد من بيانات اللوحات الكهربائية الفرعية والعمومية ومطابقتها للأحمال (سعات القواطع الرئيسية والفرعية، مقاطع الأسلاك والكابلات، وجود المحايد والأرضي)
- التأكد من نظام تغذية المبنى بالتيار الكهربائي (الجهد، عدد الأطوار، الفازات، الذبذبة) حسب المناطق (سكنية / صناعية).
- التأكد من اشتمال التصميم على وسائل الحماية الكهربائية الأساسية ضد (زيادة الحمل، التسرب الأرضي، انخفاض الجهد).
- مطابقة ترقيم الدوائر الكهربائية مع أرقام القواطع الفرعية بلوحات التوزيع الكهربائية.
- التأكد من كتابة إرشادات تمديد ماسورة الهاتف العمومية حسب تعليمات الجهة المختصة
- التأكد من وجود رسومات إيضاحية لبيان كيفية تنفيذ وإنشاء شبكة التأريض.
- التأكد من وجود رسومات إيضاحية لبيان كيفية تنفيذ وإنشاء شبكة مانعة الصواعق.

خامساً الأعمال الميكانيكية:

1. المخططات الميكانيكية المطلوبة: تم مراجعة المخططات الميكانيكية للتأكد من وجود مخطط خاص لكل من فروع الأعمال الميكانيكية بمقياس رسم مناسب وفقاً لما يلي:
   - مخطط توزيع وحدات التكييف أو أي أجهزة ميكانيكية مستقلة لكل دور من أدوار المبنى.
   - مخطط لمسارات وأحجام مجاري التكييف المركزي.
   - مخطط توزيع القوى (برايز عادية، مكيفات، مراوح، سخانات)
   - مخطط لشبكة ونظام إطفاء الحريق (حسب أهمية المبنى).
2. مراجعة التصاميم الميكانيكية: يتم مراجعة المخططات الميكانيكية والتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية السعودية أو العالمية المعتمدة وفقاً لما يلي:
   - مراجعة جداول الرموز الميكانيكية وجداول الكميات ومطابقتها على المخططات
   - تدقيق حسابات التكييف المركزي والتهوية وأية أعمال ميكانيكية أخرى
   - حساب أحمال الخدمات الميكانيكية ومطابقتها على التصميم (جداول الأحمال)
   - مطابقة ترقيم مفاتيح التشغيل للمعدات أو الوحدات الميكانيكية بلوحات التشغيل على الأرقام
   - التأكد من كتابة الإرشادات العمومية حسب التعليمات
   - التأكد من وجود رسومات إيضاحية لبيان كيفية تنفيذ المعدات والوحدات أو الأجهزة الميكانيكية

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

565- نسخ المخططات عدد ثلاث[1]

"المكرم رئيس بلدية بعد التحية: لما كان الغرض من التخطيط هو التنظيم وإظهار المدن بالمظهر المناسب ورغبة في تقليل الإشكالات خدمة للصالح العام فقد جرت العادة أن يرسل لكم ثلاث نسخ من المخططات المعتمدة للأراضي والممتلكات التي يطالب بها أصحابها بتخطيطها ولهذا اعتمدوا التصرف في النسخ المذكورة كما يلي:

1. إعطاء كاتب العدل في مدينتكم نسخة من النسخ الثلاث التي تردكم.
2. إعطاء مالك الأرض أو العقار النسخة الثانية.
3. الاحتفاظ بالنسخة الثالثة لدى البلدية للرجوع إليها عند الحاجة. والله الموفق".

نرغب الإحاطة والتعاون مع البلدية في هذا المجال).

566- بشأن دراسات التربة للمخططات السكنية[2]

إلحاقاً لتعميم معالي الوزير رقم 4/23951/وف في 1423/4/27هـ المبني على الأمر البرقي السامي الكريم رقم 4/ب/12384 في 1423/4/13هـ القاضي بالفقرة الأولى منه بالتأكيد على الجهات المعنية لتنفيذ ما سبق أن تضمنه قرار مجلس الوزراء رقم 187 في 1410/11/25هـ (المبلغ لكم بالتعميم رقم 4/3964/وف في 1411/6/12هـ). والأوامر السامية الكريمة الصادرة حول موضوع المنازل الآلية للسقوط المقامة بقروض من صندوق التنمية العقارية، وألا يتم اعتماد أي مخطط سواء مخططات المنح أو المخططات المملوكة للمواطنين إلا بعد إجراء الفحص اللازم للتربة للتأكد من صلاحيتها، أما بالنسبة للأراضي التي سبق اعتماد مخططاتها فلا يتم إصدار تراخيص بناء عليها إلا بعد فحص التربة من قبل البلديات بالتعاون مع فروع وزارة الأشغال العامة والإسكان.

وحيث وردنا خطاب هيئة المساحة الجيولوجية السعودية رقم 624/هـ/23 في 1423/7/4هـ المتضمن بأن الهيئة لديها الإمكانيات من فنيين متخصصين بالإضافة إلى المعامل والأجهزة المخصصة لفحص وتحليل التربة وبالتالي تقديم الدراسات والتقارير بشأنها، وطلب الهيئة تسجيلها كجهة استشارية متخصصة لتقديم الدراسات المتعلقة بالتربة.

أمل الإطلاع والإيعاز بإضافة اسم هيئة المساحة الجيولوجية السعودية ضمن المكاتب الاستشارية المؤهلة لدى الوزارة في مجال دراسات التربة وإبلاغ موجبه للجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم، مع ضرورة رفع جميع المخططات لهذه الوكالة لاعتمادها من الناحية الفنية بعد استكمال إجراءات عمل دراسات التربة.

567- التعليمات الخاصة بإعداد تقارير دراسات التربة قبل اعتماد المخططات التنظيمية[3]

إلحاقاً للتعميم الوزاري رقم 4/23951/وف وتاريخ 1423/4/27هـ المبني على الأمر البرقي السامي الكريم رقم 4/ب/12384 في 1423/4/13هـ القاضي بألا يتم اعتماد أي مخطط سواء مخططات المنح أو المخططات المملوكة للمواطنين إلا بعد إجراء الفحص اللازم للتربة للتأكد من صلاحيتها، وأن توضح نتائج الدراسة على المخطط العام وتدوين ذلك على القرارات المساحية لأخذها في الاعتبار قبل تصميم الأساسات. وحيث لوحظ أن بعض الدراسات التي رفع للوزارة بطلب اعتماد تقارير التربة تكون لمواقع أراضي خارج المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى، كما أن بعض تقارير دراسات التربة لا تعطي تصور كامل لطبيعة التربة في المواقع .لذا نرغب إليكم الإطلاع والتأكيد

على الجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم والمكاتب الاستشارية المؤهلة لإعداد دراسات التربة بالالتزام بالتعليمات التالية بكل دقة عند إعداد دراسات التربة قبل اعتماد المخططات التنظيمية :

---

(1) خطاب صاحب السمو الملكي نائب سمو وزير الداخلية التعميمي رقم 4/3311 في 1390/10/17هـ

(2) تعميم وكيل وزارة الشؤون البلدية والقروية للشئون الفنية عبد الرحمن بن محمد الدهمش رقم 4/39306/وف بتاريخ 1423/7/23هـ

(3) تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم 43186 بتاريخ 1425/7/8هـ - الادارة العامة للشئون الهندسية.

أولاً

تعد دراسات التربة للمواقع التي سبق وأن أعد لها مخططات هيكلية معتمدة فقط، و يتم تحديد المرحلة التنموية بخطاب طلب اعتماد دراسة التربة للموقع.

ثانياً

أن تعد دراسات التربة لجميع استعمالات المخططات (سكني تجاري، صناعي، مستودعات، استراحات، أسواق ماشية ...الخ) وكذلك المخططات المعتمدة سابقاً والمطلوب تعديل استخداماتها . ويستثنى من ذلك المواقع المفتوحة التي لا يقام عليها منشآت، مثل الحدائق والمتنزهات والمقابر.

ثالثاً:

يجب أن تعد دراسات التربة للمواقع خلال مرحلة إعداد الرفع المساحي للموقع وقبل الشروع في التخطيط، وتتبع التعليمات الواردة بتعميم وكالة الوزارة لتخطيط المدن رقم 35594 في 1424/6/5هـ، ومن ثم ترفع نتائج دراسات التربة لوكالة الوزارة للشئون الفنية لاعتمادها.

رابعاً

المخططات الصغيرة الغير معتمدة الواقعة ضمن مخططات قديمة تم تعمير معظم أراضيها والمقام عليها منشآت ولم يظهر بها عيوب إنشائية ناتجة عن التربة، ترفع لوكالة الوزارة للشئون الفنية لتقييم مدى الحاجة لإعداد دراسات التربة، على أن تشتمل المعلومات المطلوب رفعها على مخطط يوضح الموقع ومساحته وجميع المنشآت المقامة عليه وأنواعها ومواد البناء المستخدمة فيها وعدد الأدوار، ومعلومات عامة عن طبيعة تربة الموقع.

خامساً

أن تعد دراسات التربة بصفة عامة أولية لكامل تربة المخطط على اعتبار أن المنشآت التي ستقام عليه لا تتعدى عليه ثلاثة أدوار، وفي حالة تخصيص مواقع لأدوار تتجاوز ثلاثة أدوار أو في المشاريع الكبيرة، عندها يجب إعداد دراسات التربة التفصيلية لكل موقع عند الحصول على الترخيص وقبل الشروع في البناء.

سادساً

عدم قبول أية تقارير للتربة إلا من المكاتب الاستشارية المؤهلة حسب البيان المرفق، أو تلك التي يتم تأهيلها لاحقاً من قبل الوزارة.

سابعاً

أن يتم تحديد احداثيات مواقع جسات التربة عن طريق نظام تحديد المواقع (GPS) مع إعداد بطاقة لوصف المواقع.

ثامناً

ضرورة أن تشتمل تقارير دراسات التربة على ما يلي:

1. اسم مالك الأرض أو المطور، ورقم وتاريخ صك الملكية.
2. موقع المخطط (المرحلة التنموية، المنطقة، المدينة، الحي) ومساحة الموقع المراد فحص تربته.
3. وصف للموقع العام ونوعية المباني المراد إقامتها وارتفاعاتها.
4. خارطة الموقع العام أو الرفع المساحي المعتمد من البلدية .خارطة توضح أماكن جسات التربة والاختبارات الحقلية وعددها والمسافات بينها على أن تغطي كامل مساحة المخطط مع مراعاة ألا يقل عدد جسات التربة عن جستين حسب مساحة المخطط وبحيث تعطي نتائج تحليل الجسات تصوراً كاملاً عن تربة الموقع.
5. إعداد وصف لطبقات التربة التحت السطحية لأعماق (6-8م) من مستوى الأرض الطبيعية، وفي حالة وجود طبقات صخرية يجب أن يتم الحفر إلى عمق (1.5م).
6. نتائج الاختبارات المعملية والحقلية.

7. توصيات مواد الردم ونوعية مواد الإنشاء المستخدمة في الأساسات، والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع (دك التربة، محتوى الأسمنت ونوعه، عزل الأساسات، ربط القواعد، التعليمات الخاصة بالمواقع المعرضة للزلازل ... الخ).
8. إعداد ملخص لنتائج فحص التربة في مقدمة التقرير وفق النموذج المرفق مع ضرورة كتابة هذه النتائج ضمن تنظيمات البناء على المخطط طابعة للالتزام بها عند إصدار تراخيص البناء على الموقع، وفي حالة وجود بيانات متباينة، يقسم المخطط لعدة أقسام وتوضح نتائج التربة لكل قسم.
9. أن تكون نتائج التقرير مكتوبة باللغة العربية والتاريخ الهجري وتختم بختم المكتب الاستشاري معد الدراسة.

تاسعاً

إرفاق نسختين من التقرير على شكل كتيب ونسخة أخرى على قرص CD، وبعد اعتماد المخطط تزود وكالة الوزارة للشئون الفنية بنسخة من المخطط على قرص CD .

عاشراً

ضرورة الأخذ في الاعتبار تطبيق الاشتراطات الخاصة ببعض المشاريع مثل محطات الوقود والغسيل والتشحيم وقصور الأفراح والتأكد من استكمال كافة اشتراطات الموقع قبل البدء في إعداد المخططات التنظيمية لهذه المشاريع.

التنظيم الموحد للضوابط المحددة لتجزئة القطع السكنية (1)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،، يرد لهذه الوزارة العديد من طلبات المواطنين بشأن رغبتهم في تجزئة القطع المملوكة لهم في مخططات معتمدة إلى أجزاء أو وحدات كل منها في صك مستقل، ووفقاً للضوابط المحددة في التعميم رقم 10000 وتاريخ 1427/2/14هـ. ورغبة في إيجاد تنظيم موحد لمعالجة مثل هذه الحالات التي تفاقمت نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي وازدياد الرغبة في تملك الوحدات السكنية الصغيرة لما تحققه من وفر في تكاليف الإنشاءات والصيانة. لذا نرغب إليكم تطبيق ضوابط التجزئة المحددة في التعميم المشار إليه على القطع السكنية في المخططات المعتمدة ولا يترتب على ذلك المساس بشبكة الطرق أو المرافق سواءً بالإلغاء أو التعديل. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

---

(1) تعميم سمو وزير الشئون البلدية والقروية رقم 10000 وتاريخ 1427/2/14هـ.

دليل إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية(1)

شهدت مدن المملكة خلال العقود الماضية توسعا عمرانيا هائلا، وذلك تلبية للطلب المتزايد على المساكن نتيجة للنمو السكاني وقيام الدولة - يحفظها الله- بتوزيع منح الأراضي السكنية للمواطنين وتقديم قروض صندوق التنمية العقارية التي ساهمت بشكل فعال في بناء المساكن، ومواكبة لذلك فقد قامت وزارة الشئون البلدية والقروية باعتماد العديد من مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الحكومية والخاصة في المدن والقرى تلبية للطلب المتزايد على الأراضي السكنية، وبما ان البعض من تلك المخططات لم تأخذ الوقت الكافي لدراستها وتنفيذها فقد ظهرت بعض السلبيات في المخططات السكنية القائمة، وقد حرصت هذه الوزارة ممثلة في وكالة الوزارة لتخطيط المدن على دراسة المخططات السكنية القائمة للاستفادة من إيجابياتها والعمل على وضع الحلول الملائمة لسلبياتها، ولذلك فقد وضعت برنامجا خاصا لتطوير المخططات السكنية، ومن الأعمال التي تم إنجازها في هذا البرنامج إعداد هذا الدليل الذي يهدف إلى تسهيل وتنظيم إعداد المخططات السكنية الحكومية والخاصة بما يضمن الوصول إلى بيئة عمرانية ملائمة وتوفر للسكان الراحة والأمان وتقلل تكلفة إنشاء وصيانة البيئة الأساسية، ويحتوي هذا الدليل على إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية بما في ذلك الإجراءات الإدارية والفنية والأهداف والسياسات التصميمية والمعايير التخطيطية بالإضافة إلى استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية التي تسهل متابعة المخطط واستكمال طلبات اعتماده. والوزارة تأمل مع تطبيق هذا الدليل ان يتم الارتقاء بأسلوب إعداد تقسيمات الأراضي بما يتلاءم مع متطلبات السكان وتحقيق المصلحة العامة. والله الموفق. وزير الشئون البلدية والقروية د/ محمد بن إبراهيم الجار الله.

1- دراسة الموقع والوثائق(2)

1- بالنسبة للأراضي الخاصة والحكومية الواقعة ضمن مدن لها مخطط هيكلي:

1-1 على الأمانة/ البلدية القيام بتوضيح موقع الأرض المطلوب تخطيطها على المخطط الهيكلي للمدينة وفي أي مرحلة من مراحل النطاق العمراني مع التصديق على المخطط من قبل المساح ورئيس قسم المساحة (وضع الأسماء وتاريخ التصديق).

2-1 على الأمانة/ البلدية التأكد من ملائمة الموقع للتخطيط ومطابقته للاستعمال المخصص للموقع ضمن المخطط الهيكلي للمدينة. وفي حالة طلب تعديل الاستعمال يدرس الموضوع من قبل الجهة التخطيطية المختصة وتوضح مبررات التعديل ثم يرفع الموضوع للوزارة لأخذ الموافقة على تعديل الاستعمال. أما بخصوص الأراضي الزراعية في حالة طلب تعديل استعمالها فيتم استكمال

---

(1) من موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية على الانترنت كما في 1424/4/2هـ.

(2) قرار عدم اعتماد أي مخطط الا بعد أجراء الفحص اللازم للتربة للتأكد من صلاحيتها. أصدر معالي وزير الشئون البلدية والقروية د. محمد بن إبراهيم الجار الله. تعميما لكافة الأمانات والمديريات والبلديات بأن لايتم اعتماد أي مخطط سواء مخططات المنح أو المخططات المملوكه للمواطنين إلا بعد إجراء الفحص اللازم للتربة للتأكد من صلاحيتها. أما بالنسبة للأراضي التي سبق اعتماد مخططاتها فلا يتم إصدار تراخيص بناء عليها إلا بعد فحص التربة من قبل البلديات بالتعاون مع فروع وزارة الأشغال العامة والإسكان .وعلى الأمانات والمديريات والبلديات سرعة اتخاذ الإجراءات التالية:

- التأكيد على إعداد دراسات التربة للأراضي التي يتم تخطيطها للتأكد من صلاحيتها للبناء وأن توضح نتائج الدراسة على المخطط العام وتدوين ذلك على القرارات المساحية لأخذها في الاعتبار قبل تصميم الأساسات وبالنسبة للأراضي التي سبق اعتماد مخططاتها فلا يتم إصدار تراخيص بناء عليها إلا بعد فحص التربة بالتعاون مع فروع وزارة الأشغال العامة والإسكان بحيث يتم الفحص على مستوى المخطط وليس لكل أرض تحاشيا للتأخير على ألا يشمل ذلك المخططات المعتمدة القديمة التي تم تعمير معظم أراضيها ولم يظهر بها عيوب.
- أن يتم اعتماد تقارير دراسات التربة من قبل وكالة الوزارة للشئون الفنية ضمن إجراءات اعتماد المخططات.
- إفادة وكالة الوزارة للشئون الفنية خلال شهر من تاريخه عن كافة المخططات والمناطق التي ظهرت بها عيوب في المباني بشكل عام وما لديكم مع إيضاح الأسباب التي أدت إلى تصدعها واقتراح الحلول الكفيلة بتلافي ذلك مستقبلا ومرئياتكم حيال معالجة أوضاع جميع المتضررين من المواطنين في هذه المناطق.

الإجراءات النظامية حول تعديل الاستعمال (من حيث أخذ موافقة وزارة الزراعة وموافقة وزارة الشئون البلدية والقروية على التعديل).

3-1 إذا كانت الأرض المطلوب تخطيطها حكومية ولم تحدد في المخطط الهيكلي للمدينة أولويتها في التخطيط تقوم الجهة التخطيطية المختصة بالمنطقة بتوضيح الموقع المفضل للبدء في تخطيطه ووضع الفكرة التصميمية للموقع وربطه في المخطط الهيكلي والمخططات المجاورة ثم يرفع للوزارة لأخذ الموافقة على تخطيطه.

4-1 على الأمانة/ البلدية التقيد بتطبيق الأنظمة والاشتراطات الخاصة بمرحلة التنمية الواقع بها المخطط.

5-1 بالنسبة للأراضي الخاصة. فيجب على الأمانة/ البلدية استكمال ما يلي:

1-5-1 التأكد من سريان مفعول الصك الشرعي للأرض.

2-5-1 التأكد والمصادقة على تطبيق الصك الشرعي على الأرض المراد تخطيطها وفي حالة عدم تطابق الصك الشرعي على الأرض من حيث المساحة أو الحدود أو الأطوال فيعدل الصك الشرعي للأرض حسب الطبيعة.

3-5-1 أخذ إقرار على المالك بعدم التصرف في الأرض أثناء إجراءات إعداد أو تعديل المخطط حتى يتم اعتماده وتبتيره على الطبيعة.

2- بالنسبة للأراضي الخاصة والحكومية الواقعة ضمن قرى ليس لها مخطط هيكلي:

1-2 إذا لم يكن للمدينة / القرية المطلوب تخطيط مواقع بها مخطط هيكلي فعلى الأمانة/ البلدية تجنيد كافة الإمكانات الفنية لعمل المخططات الهيكلية اللازمة مع توضيح المواقع الصالحة للتخطيط وأولويتها في التخطيط وعلاقتها مع المخططات المعتمدة والمنشآت القائمة مع تحديد أفضل اتجاه لنمو المدينة/ القرية، ويمكن الاستعانة في ذلك بالمكاتب الهندسية/ الاستشارية بالتنسيق مع وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

2-2 رفع المخطط الهيكلي المقترح للمدينة/ القرية إلى الوزارة لأخذ الموافقة على اعتماده ويوضح على هذا المخطط الموقع المطلوب تخطيطه واستكمال المعلومات المطلوبة عن الموقع والموضحة في استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي وإرفاقها مع المعاملة عند رفعها للوزارة.

2- إعداد المخطط الأولي للموقع

بعد استكمال إجراءات اختيار الموقع وربطه بشبكة الطرق والمخططات القائمة أو المعتمدة وأخذ موافقة الوزارة على تخطيطه يتم إعداد المخطط الأولى للموقع وفقاً لإجراءات التالية:

- إعداد الرفوعات المساحية للموقع

على البلدية في حالة المخططات الحكومية القيام بإعداد الرفع المساحي للموقع، وأما في حالة المخططات الخاصة فيتم ذلك من قبل الملاك عن طريق مكتب هندسي/ استشاري مصنف وتحت إشراف البلدية، وفي كلتا الحالتين يشترط أن يتم إعداد الرفع المساحي وفقاً للأسس والخطوات الآتية:

1-1 إعداد الرفع المساحي للموقع المطلوب تخطيطه (بعد تطبيق حدود وأطوال الصك الشرعي في حالة الأراضي الخاصة) محدداً عليه قياسات كل ضلع مع بيان مقياس زوايا الانكسارات للإضلاع وضرورة إقفال مضلع الموقع بدقة.

2-1 اختيار نقاط مساحية ثابتة للأرض يمكن الاستناد عليها والرجوع إليها وقت الحاجة.

3-1 أن تكون خارطة الرفع المساحي مبنية على نقاط الشبكة الجيوديسية الوطنية بالمملكة NGN ونظام التسطيح (الإسقاط) المستخدم في المملكة UTM مع ملاحظة إنه إذا كانت الأرض واقعة في إحدى

لوحات الخرائط التفصيلية مقاس (100/1) فلا داع لعمل خريطة مساحية جديدة بل يكتفي بتحديث الخريطة التفصيلية وتحديد إحداثيات الحدود الخارجية للأرض وتوقيعها على الخريطة (وضع بتر خرسانية على جميع أركان الأرض المطلوب رفعها مساحياً وذلك لاستخدامها أثناء الرفع المساحي وأثناء تنزيل المخطط التفصيلي على الطبيعة).

4-1 ربط الرفع المساحي (الإطار الخارجي) بمعلم ثابت قريب كالطرق القائمة أو الموقع المبنية أو المخططات المعتمدة.

5-1 يجب أن يحتوي الرفع المساحي النهائي للموقع على ما يلي:

1-5-1 توضيح طبوغرافية الموقع وتحديد مجاري السيول / الشعاب / المسايل / الجبال وكذلك جميع الإحداثيات على الموقع مثل المباني، المزارع، الأسوار، المقابر، الآبار، الأرض السبخة أو الرخوة، الطرق أو الواردة في صك الملكية، شبكات وخطوط المرافق العامة (الكهرباء، المياه، الهاتف، الصرف الصحي) القائمة أو المعتمدة أو المقترحة.

3-5-1 ملكية الأراضي (خاصة، حكومية) للموقع.

4-5-1 رسم الرفع المساحي النهائي للأرض وما حولها على خريطة / خرائط مقاس A0 A1,، A2 واختيار مقاس الخارطة حسب حجم الأرض ووفقاً لمقياس (500:1، 100 أو 2500) مع توضيح اتجاه الشمال واتجاه القبلة على الخارطة وتاريخ اعداد الرفع المساحي مع تصديقه من قبل المساح المختص ورئيس قسم المساحة وختمه بخاتم البلدية المختصة بعد تصديق صاحب الصلاحية من الأمانة / البلدية.

5-5-1 إعداد تقرير عن مدى ملاءمة التربة لإقامة الإنشاءات من جهة مختصة فنية من قبل البلدية أو مكاتب خاصة معتمدة.

- دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت والمجاورة

قبل البدء في إعداد المخطط التفصيلي للموقع تجب دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة سواء كانت قائمة أو معتمدة وذلك لتوضيح الآتي:

1-2 نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.

2-2 علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالجبال والأودية والمناطق الخضراء والمزارع والبحار ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة (سيارات ومشاة) وتوجيه المباني.

- إعداد المخطط التفصيلي للموقع وفقاً للأهداف والأسس والمعايير التخطيطية الآتية:

1-3 الأهداف العامة لتخطيط المناطق السكنية:

1-1-3 إيجاد بيئة عمرانية ملاءمة توفر للسكان الراحة والأمان.

2-1-3 تقليل تكلفة وصيانة البيئة الأساسية.

2-3 السياسات التصميمية:

1-2-3 يجب أن يتكامل المخطط المطلوب اعتماده مع المخططات المجاورة ومخطط المدينة / البلدة / القرية.

2-2-3 يجب أن يساعد التصميم على تعزيز شعور السكان بالانتماء والمسئولية تجاه الحي.

3-2-3 يجب أن يحقق توزيع استعمالات الأراضي وتنظيمات البناء قدرا من الخصوصية على مستوى الحي والوحدة السكنية.

4-2-3 يجب تشجيع حركة المشاة في الحي السكني في أماكن آمنة وممتعة.

5-2-3 يجب منع المرور العابر للسيارات من اختراق الحي السكني.

6-2-3 يجب أن يقسم السكان في مجموعات صغيرة.

7-2-3 يجب أن تقلل أطوال الشوارع (ويقصد بذلك تقليل نسبة أطوال الشوارع في الهكتار أو في الكيلو متر المربع).

8-2-3 يجب أن تصل السيارة إلى جميع قطع الأراضي.

9-2-3 يجب أن يكون التخطيط ملائماً لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.

10-2-3 يجب أن تتوفر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على المخطط موضوع الدراسة.

11-2-3 يجب أن توفر المواقف اللازمة للسيارات وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدم.

12-2-3 يجب أن تراعى خصائص التراث العمراني المحلي عند تصميم الحي السكني وفق احتياجات السكان.

13-2-3 يجب أن يحتوي المخطط على قطع أراضي متفاوتة المساحة لتسهيل التكامل الاجتماعي.

3-3 المعايير التخطيطية:

1-3-3 الأراضي العامة:

أ – ملاعب الأطفال يجب توفير ملعب لا تقل مساحته عن 400م^2 لكل 20 وحدة سكنية وأن لا يعتبر الأطفال شارعاً تجميعياً محلياً للوصول إليه.

ب- الحدائق العامة يجب توفير مساحة 5،6م^2 للفرد بحيث لا تقل مساحتها على مستوى الحي عن 5000م^2 وأن تكون طبوغرافية موقعها ملائمة للملاعب وألا يعبر المشاة المخدومون شارعاً رئيسياً للوصول إليها.

ج – الشوارع والمواقف: يجب ألا تزيد المساحة الكلية للشوارع عن 20% من المساحة الكلية للمخطط.

- يجب ألا تزيد مساحة الأراضي العامة وتشمل الشوارع + المواقف + الساحات وممرات المشاة + ملاعب الأطفال + الحدائق العامة عن 33% من المساحة الكلية للمخطط مع ملاحظة أن الأراضي غير الصالحة للتنمية داخل الموقع لا تدخل ضمن هذه النسبة مثل الأودية والجبال والمنحدرات الشديدة.
- يجب أن يتماشى تصميم الشوارع والمواقف مع المستويات الكنتورية للموقع وبما يحقق تصريف مياه الأمطار / السيول.
- يجب أن يساهم تصميم الشوارع والمواقف في تقليل تكلفة تجميع ونقل النفايات على مستوى المخطط.

2-3-3 الخدمات العامة:

أ – المساجد المحلية: توفير مسجد لكل مجموعة سكنية بحيث لا تزيد مسافة المشي عن 200م.

ب - المدارس للبنين والبنات.

- المدارس الابتدائية: توفير مواقع للمدارس الابتدائية بحيث لا تزيد مسافة المشي عن 550م.
- المدارس المتوسطة: توفير مواقع للمدارس المتوسطة بحيث لا تزيد مسافة المشي عن 800م.

ج – مركز الخدمات

د – المركز الاجتماعي:- يجب توفير مركز اجتماعي على مستوى الحي السكني لا تقل مساحته عن 200م^2 + 13،0م^2 للفرد وأن يعبر السكان المخدومون شارعاً تجميعيا رئيسياً للوصول إليه.

3-3-3 معدل أطوال الشوارع في الهكتار: لتقليل تكلفة تنفيذ وصيانة المرافق العامة يجب تقليل معدل

أطوال الشوارع في الهكتار وفقاً للجدول الآتي:

أقصى معدل لأطوال الشوارع في الهكتار	متوسط مساحة القطعةفي المخطط(م^2)
130 م ط/هكتار	300
120 م ط/ هكتار	400
110 م ط/ هكتار	600
100 م ط/ هكتار	800
95 م ط/ هكتار	1000
80 م ط/ هكتار	2000
75 م ط/ هكتار	2500

4-3-3 قطع الأراضي السكنية:

- يجب أن لا تقل مساحة أصغر قطعة سكنية عن 300م^2.
- يجب أن لا يقل عرض قطعة الأرض (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) عن 15م.
- يجب أن يوضح المخطط نوعية الوحدات السكنية (قصور، فلل، شقق، وحدات متلاصقة..) علماً بأن المخطط يمكن أن يحتوي على كل هذه الأنواع أو بعضها مع ملاحظة ضرورة تطبيق المعايير التصميمية عند تنفيذها خصوصاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.
- يمنع بعد اعتماد المخطط تقسيم قطع الأراضي السكنية إلى قطع أصغر.

5-3-3 الوحدات السكنية: عند الرغبة في إقامة الفلل المتلاصقة(1) أو إصدار محاضر تجزئة لها فيجب تطبيق الضوابط والشروط الآتية:

- يجب أن تكون كل فيلا / وحدة سكنية على شارع لا يقل عرضه عن 12م وفي حالة كون الشارع 10م فيلزم تأمين موقف سيارة لكل فيلا / وحدة سكنية داخل السور.
- يجب ألا تقل مساحة أرض كل فيلا / وحدة سكنية عن 200م^2
- يجب ألا يقل عرض أية فيلا / وحدة سكنية متلاصقة جهة الشارع عن 10م شاملاً الارتدادات الجانبية إذا وجدت وفي حالة تقسيم الفيلا إلى وحدتين منفصلتين (دور أرضي ودور علوي) فيجب ألا يقل عرض الواجهة عن 15م وتأمين موقف داخل السور.
- يجب أن يكون لكل فيلا سلم خاص بها بحيث لا يسمح بتقسيم الفيلا الواحدة إلى وحدتين منفصلتين وذلك في حالة التلاصق لأكثر من فيلتين.
- يجب تطبيق نظام الارتدادات ونسبة البناء والارتفاعات حسب نظام البناء المعتمد للمخطط.
- يجب أن يكون التقسيم بين الفلل على خط مستقيم.
- يجب عدم اشتراك الفلل المتلاصقة في متر واحد.

3- التنسيق مع شركة الكهرباء

على الأمانة/ البلدية القيام بالتنسيق مع شركة الكهرباء لتوضيح خطوط شبكة الكهرباء الرئيسية ومواقع المحولات المطلوبة لأخذها بعين الاعتبار بالمخطط قبل تطبيقه على الطبيعة مع مراعاة اختيار المواقع المناسبة لمواقع المحولات التي يفضل أن تكون مواقعها ضمن تصميم المباني العامة (دورات المياه، المساجد، المدارس، الخ..) وإذا كان لا بد من وضعها ضمن حدود القطع السكنية فيراعى أن يكون موقعها في منتصف القطعة.

---

(1) انظر لاحقا: ضوابط تجزئة القطع والمباني السكنية.

4- تطبيق المخطط التفصيلي على الطبيعة

1. على الأمانة/ البلدية بعد إعداد المخطط التفصيلي بالصورة النهائية القيام بتطبيقه على الطبيعة – مع ملاحظة عدم تبتير القطع – للتأكد من أن المخطط يمكن اعتماده ولا توجد عوائق تحول دون تنفيذه سواء كانت هذه العوائق طبيعية (جبال، أودية، مسايل، أرض رخوة، منشآت قائمة..) و ان تتماشى شبكة الشوارع واستعمالات الأراضي مع المخططات المعتمدة والمنشآت المجاورة.
2. التوقيع على نسختين من المخطط التفصيلي المطبق على الطبيعة من قبل المساح ورئيس القسم الفني وتصديقها من صاحب الصلاحية في الأمانة/ البلدية وختمها بخاتم الأمانة/ البلدية مع توثيق تاريخ التطبيق.

5- أخذ موافقة الوزارة على اعتماد المخطط

بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة من قبل الجهة المختصة بالمنطقة ترفع كافة أوراق المعاملة بشكل متكامل إلى الوزارة لأخذ الموافقة على اعتماد المخطط شريطة أن تحتوي المعاملة على المعلومات الفنية التالية:

أ – نسخة من المخطط الهيكلي للمدينة موضحاً عليها موقع المخطط المطلوب اعتماده واستعمال الموقع المحدد في المخطط الهيكلي وفي أي مرحلة من مراحل النمو بالنسبة للمدن التي أنجزت مخططاتها الهيكلية، أما القرى التي لا يتوفر لها مخطط هيكلي فيحدد الموقع على المخطط الهيكلي المقترح للقرية أو الرفع المساحي العام للقرية موضحاً عليها الكتلة العمرانية والشوارع القائمة.

نسختين من الرفع المساحي للموقع موقعاً عليها من قبل المختصين بالأمانة/ البلدية ومصدقة نظاماً.

ج – نسخة مصدقة من صك الملكية إذا كانت الأرض خاصة.

د – نسختين من المخطط التفصيلي المطلوب اعتماده مصدقاً على كل من النسختين بأن المخطط مطبق على الطبيعة ولا يوجد أي عوائق تحول دون اعتماده.

هـ – نسختين من المخطط المطلوب اعتماده موضحاً على كل منها تصريف مياه السيول وفقاً للمستويات الكنتورية.

و – نسختين من المخطط المطلوب اعتماده موضحاً على كل منهما أماكن تجميع النفايات وخط سير سيارات جمع النفايات.

ز – استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية – الموضحة في نهاية الدليل – مستكملة لكافة المعلومات المطلوبة وموقعاً عليها ومصدقة نظاماً.

6- دراسة واعتماد المخطط من قبل الوزارة

على الجهة المختصة بالوزارة القيام بدراسة المعاملة وتدقيق المخطط للتأكد من أنه يتمشى مع كافة الأسس والمعايير التخطيطية مع مراجعة استمارة تدقيق المخططات السكنية والتوقيع عليها وفي حالة ملاءمته يستكمل الآتي:

1. إصدار قرار الموافقة على الاعتماد.
2. التصديق بالموافقة على الاعتماد على نسختين من المخطط المطبق على الطبيعة.
3. يحفظ بوكالة الوزارة لتخطيط المدن نسخة من المخطط المصدق على اعتماده ونسخة من الرفع المساحي للموقع ونسخة من استمارة تدقيق المخطط ونسخة من قرار الاعتماد وذلك لمطابقة المخطط بعد اعتماده النهائي من صاحب الصلاحية.

4. إعادة كامل أوراق المعاملة للبلدية الواردة منها مرفقاً بها نسخة من قرار الاعتماد ونسخة من المخطط الذي تم اعتماده مختومة وموقعة.

7- إجراءات تنفيذ المخطط من قبل البلدية

بعد أخذ الموافقة على اعتماد المخطط من الوزارة تقوم الأمانة/ البلدية باستكمال إجراءات اعتماد المخطط وفقاً لما يلي:

1. اعتماد عدد 10 نسخ تيراج من المخطط.
2. تبتير المخطط على الطبيعة من قبل البلدية في حالة المخططات الحكومية ومن قبل المالك تحت إشراف البلدية في حالة المخططات الخاصة ولا يتم تصرف المالك بالأرض إلا بعد إعطاءه شهادة من البلدية للمالك بصحة تبتير المخطط وتنزيله على الطبيعة (مخطط تنفيذي).
3. بعد اعتماد المخطط التنفيذي المعتمد لوكالة الوزارة لتخطيط المدن، (نسخة لأرشيف الوكالة، نسخة للإدارة العامة للتخطيط العمراني، نسخة للإدارة العامة للتخطيط المحلي، نسخة للإدارة العامة للمساحة لتنزيلها على خارطة الأساس الرقمية التي يقع فيها المخطط).
   - نسخة معتمدة لكاتب العدل.
   - نسخة معتمدة لشركة الكهرباء.
   - نسخة معتمدة لمصلحة المياه والصرف الصحي.
   - نسخة معتمدة للهاتف.
   - نسخة معتمدة للمالك.
   - نسخة معتمدة لإدارة التخطيط العمراني بالبلدية لتنزيل المخطط على خارطة أساس المخطط الهيكلي للمدينة.
   - عدد 3 نسخ للبلدية المختصة + كنتركلك لمتابعة تنفيذ المخطط.

– طريقة حساب الكثافات ونسب استغلال الأراضي وأطوال الشوارع في المخطط

1. طريقة حساب عدد السكان في المخطط: إذا لم تكن هناك دراسات إحصائية توضح متوسط العدد في الوحدة السكنية فيؤخذ بالآتي:
   - متوسط عدد الأفراد في الوحدة السكنية (فيلا) = 7.57 شخص.
   - متوسط عدد الأفراد في الوحدة السكنية (شقة) = 6.4 شخص.
   - متوسط عدد الأفراد في الوحدة السكنية (سكني تجاري) = 6.4 شخص.
   - متوسط مساحة الشقة السكنية = 150م^2.
2. طريقة حساب نسب استغلال الأراضي: تقسم الأراضي حسب الاستغلال إلى ثلاثة أقسام:

- أراضي خاصة: وتشمل كل الأراضي التي يحق للمالك التصرف فيها (ملك حر مثل الأراضي السكنية والتجارية أو الأراضي المخصصة للأنشطة التجارية).
- أراضي شبه عامة: وهي الأراضي المخصصة لخدمات عامة مثل المساجد، المستوصفات، مبنى البلدية، المدارس، الحدائق الكبيرة بحيث يمكن تأجيرها، شرطة، مطافئ...الخ.
- أراضي عامة: وهي المساحة الباقية من الاستغلال السابق وتشمل الشوارع المخصصة للسيارات أو للمنشأة والحدائق الصغيرة والجزر والمواقف والمساحات الضائعة والغير مستغلة..الخ وهذه الأراضي مرتبطة بالتكلفة المستمرة حيث أن صيانة وإدارة تشغيل هذه الأراضي تقع على عاتق الدولة.

ومجموع هذه الأراضي يشكل المساحة المستغلة وعندما لا تكون هناك عوائق في الأرض تكون هي نفسها المساحة المستغلة وعندما لا تكون هناك عوائق في الأرض تكون هي نفسها المساحة الإجمالية وتعطى الأرقام بالهكتار (الهكتار= 10000م^2) وتقدر المساحة الإجمالية لمخطط قائم من منتصف الشوارع المحيطة بالمشروع، أما بالنسبة للملكيات الجديدة فتقاس من حدود ملكية المشروع.وتوضح نسب الاستغلال بقياس مساحة أنواع الأراضي المستغلة إلى المساحة الإجمالية مثلاً 10%، 20%، 35%، 70%، ...الخ.فإذا كانت الأراضي العامة مثلاً 40% فهذا يعني أن 60% من المساحة الإجمالية خصصت للأراضي الخاصة وشبه الخاصة.وهكذا.

3. طريقة حساب نسب أطوال الشوارع: لتحديد نسب أطوال الشوارع ينبغي تحديد أطوال الشوارع المخصصة للسيارات في المشروع أو المخطط حيث أن شبكات الخدمة تستخدم هذه الشوارع لإيصال الخدمات للمستعملين مثل شبكات المياه، الكهرباء، الهاتف، الصرف الصحي، الإنارة، الأرصفة، السفلتة، التشجير، تصريف مياه الأمطار، تجميع النفايات، إيصال البريد..الخ، وتقاس هذه الأطوال بالأمتار، حيث أن هذه الأطوال تعطي مؤشراً قوياً لتكلفة البنية التحتية للمخططات، فكلما زادت أطوال الشوارع لنفس الكثافة زادت التكلفة الأولية.

4. طريقة قياس أطوال الشوارع: تؤخذ الأطوال من الشوارع (المحاور) وفي حالة قياس أطوال شوارع منطقة معينة قائمة تحسب نصف الشوارع المحيطة بها والمشتركة معها.

أ- قياس أطوال شوارع في حالة منطقة قائمة (يؤخذ القياس من منتصف عرض الشارع على الطبيعة):

المساحة الإجمالية من منتصف الشوارع المحيطة = أ x ب =...هكتار

أطوال الشوارع = نصف الشوارع المحيطة = الشوارع الداخلية =

أ+ب+ج+د/2 + هـ + و = ... متر طولي

نسبة أطوال الشوارع في الهكتار = مجموع أطوال الشوارع /المساحة الإجمالية =...متر/ هكتار

ب- قياس أطوال الشوارع في حي غير قائم حيث لا توجد شوارع مشتركة.

المساحة الإجمالية هي مساحة حدود الملكية = أ x ب =...هكتار

وحيث أنه لا توجد شوارع مشتركة بين المخطط والجيران فتعتبر جميع الشوارع داخلية وتحسب أطوالها بالكامل.ولتحديد نسبة أطوال الشوارع تؤخذ الأطوال إلى المخطط وتقسم على المساحة الإجمالية (أو المستغلة إذا وجدت عوائق) وتقاس بالمتر الطولي لكل هكتار.

نسبة أطوال الشوارع في الهكتار = 1+2+3+4+5+6+7/المساحة الإجمالية =.....متر/هكتار

دليل إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي(1)

متطلبات المكاتب الاستشارية

1- أن يكون صاحب المكتب سعودي الجنسية.

2- أن يكون ترخيص وزارة التجارة (استشاري) ساري المفعول وأن يكون عضو في اللجنة الهندسية.

3- أن يتوفر لديه جهاز مكون من (مهندس معماري ومهندس مدني ومهندس تخطيط وعدد ثلاثة مساحين على الأقل) مع خبرة لا تقل عن خمس سنوات كل في مجال تخصصه بالإضافة إلى رسام معماري بخبرة لا تقل عن ثلاث سنوات في مجال الرسم بالحاسب الآلي.

متطلبات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي

تقديم طلب للإدارة العامة للتخطيط العمراني من مالك الأرض بتخطيط أرضه مشتملاً على ما يلي:

1- صورة من الصك الشرعي.

2- مصور جوي يوضح موقع الأرض بالنسبة للمدينة.

3- مخطط يوضح أبعاد الأرض ومساحاتها وكذلك العناصر المحيطة بالأرض.

دراسة طلب التخطيط:

1- في ضوء المعلومات المقدمة من المالك تقوم الإدارة العامة للتخطيط العمراني بتحديد موقع الأرض بالنسبة لمراحل النطاق العمراني لمدينة الرياض.

2- يتم إحالة صورة من الصك للإدارة العامة للتخطيط العمراني للتأكد من تسلسل صك الملكية.

3- في حالة عدم الموافقة على التخطيط يبلغ صاحب العلاقة بذلك على عنوانه مع توضيح الأسباب.

4- في حالة الموافقة المبدئية على أعمال التخطيط يتم السماح لمالك الأرض بتخطيط أرضه من خلال مكتب استشاري مؤهل لدى الأمانة مراعياً المعايير والمعدلات التخطيطية المطلوبة.

الأعمال المناطة بالمكاتب الاستشارية لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي:

1- الرفع المساحي (موضحاً عليه أبعاد وحدود الأرض – ربط الموقع بالمخططات المحيطة – رفع جميع الإحداثيات الموجودة في الأرض).

2- إعداد الفكرة التخطيطية الأولية مع الأخذ الأسس والمعايير التخطيطية.

3- بعد الاعتماد المبدئي للفكرة التخطيطية يتم السماح للاستشاري بإعداد المخطط التفصيلي موضحاً عليه كامل المعلومات (الاستعمالات، المساحات، أنظمة البناء).

4- تطبيق المخطط على الطبيعة وتبتيره حسب مواصفات الأمانة.

---

(1) أمانة مدينة الرياض. موجه لعموم الراغبين في اعتماد مخططات تقسم الاراضي.

5- التنسيق مع الجهات ذات العلاقة، حيث يزود الاستشاري بخطابات رسمية للجهات ذات العلاقة وهي:
   أ- شركة كهرباء المنطقة الوسطى (لتوضيح خطوط شبكة الكهرباء).
   ب- الإدارة العامة للدراسات والتصاميم (لدراسة تصميم الطرق وتصريف السيول).
   ت- إدارة التسمية والترقيم (لتسمية شوارع المخطط).

اعتماد المخطط:

بعد استيفاء جميع المعلومات السابقة يقوم الاستشاري بتقديم عدد تسع نسخ من المخطط التفصيلي للاعتماد النهائي وفق الأنظمة المعمول بها.

الجهات التي يتم تزويدها بنسخ من المخطط المعتمد:

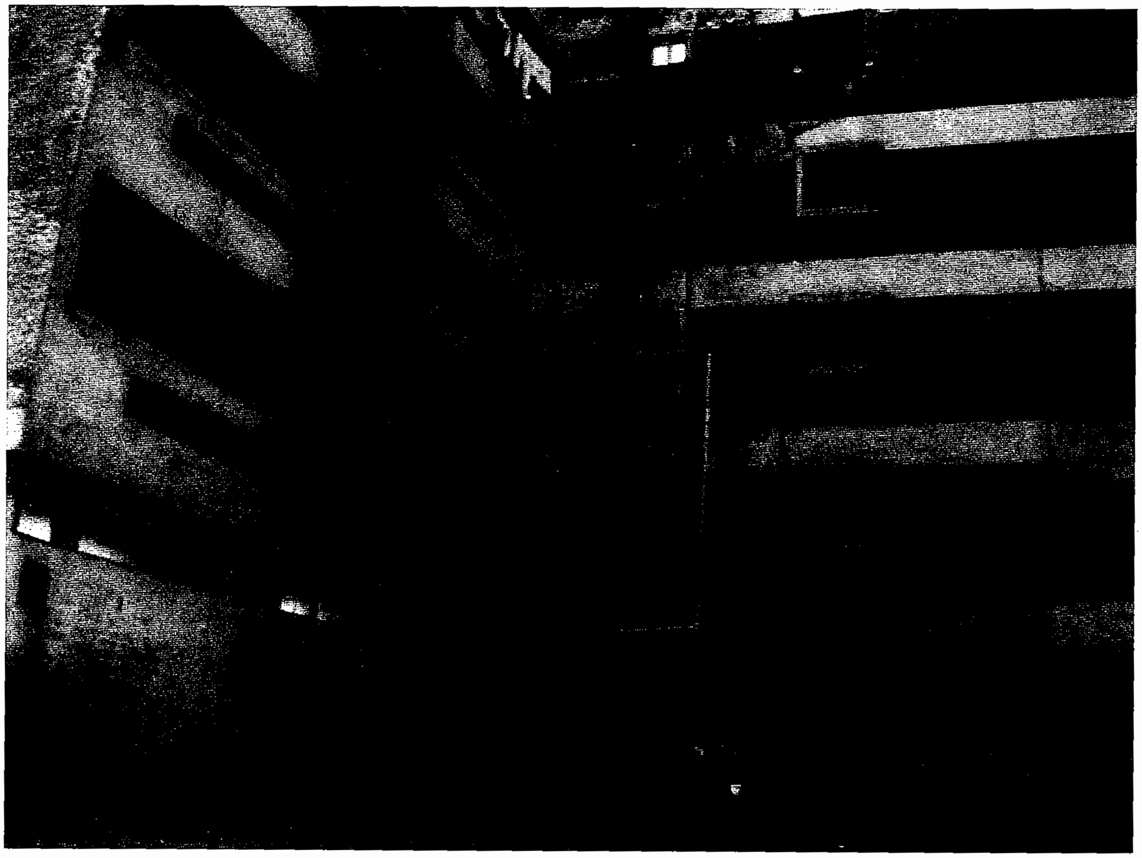
1- نسخة من المخطط المعتمد لكتابة عدل الرياض الأولى.
2- نسخة معتمدة تسلم للمالك.
3- نسخة لشركة كهرباء المنطقة الوسطى.
4- نسخة للبلدية الفرعية.
5- نسخة للإدارة العامة للأراضي والممتلكات.
6- نسخة للجنة التخطيط.
7- ثلاث نسخ لأرشيف الأمانة.

المعايير التخطيطية المقترحة:

المعايير التخطيطية تهدف إلى تقديم الخطوط العريضة لتخطيط المساكن والمرافق والخدمات، وتسهيل عملية إعداد مخططات الأحياء وتوزيع استعمالات الأراضي والحركة، وتقليل تكلفة وصيانة شبكات الشوارع والمرافق، والحصول على بيئة مثالية آمنة.

اقترحت هذه المعايير من معرفة المناطق العمرانية والدراسات التفصيلية للأوضاع الراهنة للمخططات التي سبق اعتمادها، لذا ينبغي أن تقرر المعايير التخطيطية متطلبات الأراضي بالنسبة لكل خدمة من الخدمات.وتشمل هذه المعايير (المساحات والنسب التخطيطية ونطاق الخدمة المطلوب) للخدمات التالية:

1- القطع السكنية التجارية.
2- الخدمات الدينية وتشمل (المساجد المحلية، المساجد الجامعة، مساجد العيد).
3- الخدمات التعليمية.تغطي الدراسة المراحل الثانوية دون المستوى الجامعي وتشمل (رياض الأطفال، المدارس الابتدائية، المدارس المتوسطة، المدارس الثانوية).
4- الخدمات الصحية وتشمل (المستشفيات، المستوصفات، المراكز الصحية، مراكز رعاية الأمومة).
5- الخدمات الترفيهية والمنتزهات العامة وتشمل (منتزه وطني أو إقليمي، منتزه المدينة، حديقة الحي، ملعب أطفال، ساحة خضراء).
6- الخدمات العامة وتشمل (المراكز الاجتماعية والثقافية، مكاتب البريد، مراكز الشرطة، مراكز الإطفاء).



الباب الثالث:

تنظيمات واشتراطات البناء

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- الرجوع للبلدية في حالة تقسيم الأرض المورثة
- ضوابط تجزئة القطع والمباني السكنية
- الضوابط التنظيمية لفصل الفيلات السكنية ذات الدورين إلى وحدتين سكنيتين مستقلتين

إجراءات إصدار رخصة البناء

أنظمة واشتراطات البناء "من صندوق التنمية العقارية"

- اولا: الشروط العامة
- ثانيا: المكونات والمسطحات:
- (أ) المشاريع السكنية:
- (ب) المشاريع المكتبية أو التجارية أو متعددة الأغراض:
- ثالثا: المواقف:
- رابعا: التهوية والإضاءة:
- خامسا: المصاعد:
- سادسا: سلالم الطوارئ
- سابعا: مرامي النفايات
- ثامنا: المراكز الترفيهية

تنظيمات البناء

- الأقبية "البدرومات"
- الارتدادات
- المحلات التجارية
- الأسوار
- البروزات
- دراسة التربة والمذكرة الحسابية
- بهو المداخل الرئيسية للمباني أكثر من دور
- الفتحات
- الخدمات
- رموز استعمالات أنظمة البناء

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

568- الرجوع للبلدية في حالة تقسيم الأرض الموروثة(1)

وبعد: (وردنا خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 4130 في*7/11/1400* هـ ونصه بعد المقدمة "إشارة لخطاب مدير عام الوزارة بالمنطقة الشمالية رقم 18/1435 وتاريخ 1400/3/16هـ بشأن طلب بعض المواطنين الترخيص في أراضيهم العائدة لهم عن طريق الإرث بموجب صكوك شرعية كل فيما يخصه من تركة مورثه وما ينتج عن ذلك من تقسيم الأرض وتفتيتها إلى أجزاء لا تتمشى مع المخططات وتأثيره على الوضع التخطيطي والشكل الجمالي للمدن.

وحيث إن قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 1270في 1392/11/12هـ المعدل للمادة (21) من نظام الطرق والمباني قد عالج حالة الأرض التي يرغب صاحبها تقسيمها والتصرف فيها أجزاء مفرزة فقد قضى بألا يتم ذلك إلا وفق التعليمات التي أوردتها بنود المادة المذكورة. وقد أوجبت الفقرة (ز) منها بأنه لا يجوز للمحاكم ولا كتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة أرض مفرزة من الأراضي الخاضعة لأحكامها إلا بموجب مخطط معتمد يبين موقع القطعة وحدودها ومساحتها. وقد صدر هذا التعديل حماية للمدن من ظاهرة تفتيت الأراضي إلى أجزاء صغيرة تتعارض مع مخططات المدن وما يحدثه ذلك من تشويه للمنظر العام لها ويفقدها الجمال العمراني المطلوب.

ولا شك أن الإرث حقيقة واقعة وأن الورثة وأنصبتهم واقع يحدده الشرع ولأن الانفكاك في حالة الشيوع الناتجة عن ذلك هي حق لكل وارث فإنه غالباً تكون الأنصبة من حيث مساحتها وأطوالها تتمشى مع المخططات الواقعة فيها الأرض الموروثة وأن تقسيمها وفق هذه الأنصبة يترتب عليه تجزئة الأرض. وتحقيقاً للمصلحة العامة ولمنفعة المسلمين، أرى أن يتم التنسيق بين هذه الوزارة ووزارتكم لإصدار التعاميم اللازمة سواء للبلديات أو للمديريات أو للمحاكم وكتاب العدل لإنفاذ مقتضى ما قضي به قرار مجلس الوزراء المشار إليه على حالة الأرض الموروثة".

لذا فإن على المحكمة التي يطلب منها توثيق قسمة أرض موروثة وهي مظنة لاعتراض البلدية ألا تبت في إثبات التقسيم حتى ترجع إلى البلدية في استطلاع رأيها وحصول موافقتها تمشياً مع التعليمات الخاصة بتجزئة الأراضي.. للإطلاع واعتماد موجبه).

569- ضوابط تجزئة القطع والمباني السكنية(2)

انه: يرد لهذه الوزارة العديد من طلبات المواطنين بشأن رغبتهم في تجزئة القطع والمباني السكنية إلى أجزاء أو وحدات كل منها في صك مستقل، وحيث تواكب هذه الرغبة توجه الوزارة بإنشاء الوحدات السكنية المتلاصقة والوحدات السكنية الصغيرة على أرض كانت مخصصة لوحدة سكنية واحدة .. ورغبة في التعامل مع هذا الواقع وإيجاد تنظيم موحد لمعالجة مثل هذه الحالات التي تفاقمت نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي وازدياد الرغبة في تملك الوحدات السكنية الصغيرة لما تحققه من وفر في تكاليف الإنشاء والصيانة. لذا نرغب إليكم تطبيق ضوابط التجزئة والبناء التالية عند تجزئة القطع السكنية في المخططات المعتمدة ومعالجة المباني القائمة وفقاً لذلك. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، وزير الشئون البلدية والقروية د.محمد بن إبراهيم الجارالله

ضوابط التجزئة

1. لا يقل عرض الشارع الواقعة عليه القطعة المراد تجزئتها عن 12م.
2. لا تقل مساحة القطعة الواحدة بعد التجزئة عن مائتي متر مربع.
3. لا يقل طول ضلع القطعة الواحدة على الشارع عن 10م للبناء المتلاصق و 12م للمباني المنفصلة شاملاً الارتدادات.
4. يكون حد التقسيم مستقيماً

---

(1) خطاب سمو وزير الشئون البلدية والقروية رقم 4130 في 1400/11/7هـ، المعمم بوزارة العدل برقم 12/22/ت في 1401/2/15هـ.

(2) قرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 1000 بتاريخ 1424/2/14هـ

ضوابط البناء:

1. لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين فقط.
2. لا تشترك الوحدات المتلاصقة في منور واحد.
3. يتم فصل الهيكل الإنشائي فصلاً تاماً.
4. يتم تأمين موقف داخلي في كل قطعة سكنية مفرزة.
5. فيما عدا ما ورد بعاليه من ضوابط يتم تطبيق الارتدادات ونسبة البناء الارتفاعات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة.

570- الضوابط التنظيمية لفصل الفيلات السكنية ذات الدورين إلى وحدتين سكنيتين مستقلتين(1)

أولاً:

يسمح بفصل الفيلا السكنية المكونة من دورين إلى وحدتين سكنيتين مستقلتين كحد أقصى.

ثانياً:

يشترط أن تكون أرض الفيلا المراد فصل دوريها على شارع لا يقل عرضه عن خمسة عشر متراً، وألا تقل مساحة الأرض عن 400 م^2 ولا يقل طول ضلعها المطل على الشارع عن عشرين متراً.

ثالثاً:

يجب توفير مدخل خاص وموقف سيارة منفصل لكل من الوحدتين.

رابعاً:

يراعى عند تصميم الفيلا السكنية المراد فصلها لوحدتين سكنيتين مستقلتين إمكانية دمجهما في وحدة سكنية واحدة عند الرغبة في ذلك، وفي حال استقطاع جزء من الدور الأول ليرتبط بالدور الأرضي يجب أن يكون موقع الدرج الرابط بينهما داخلياً..

---

(1) المصدر امانة مدينة الرياض.

إجراءات إصدار رخصة البناء(1)

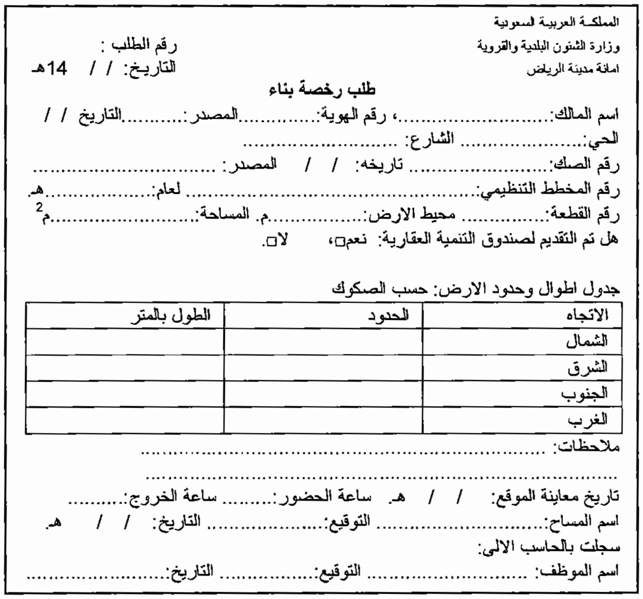
مشتملات طلب الرخصة:

1- تعبئة نموذج طلب الرخصة الخاص بذلك لدى البلدية الفرعية.

2- صورة صك الملكية مصدقة أو إحضار الأصل للتصديق عليها.

3- تفويض موقع من المالك والمفوض في حالة عدم إمكانية حضور المالك.

4- صورة من بطاقة الأحوال المدنية للمالك.



المملكـة العربيـة لسعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
امانة مدينة الرياض

رقم الطلب :
التاريـخ: / / 14هـ

طلب رخصة بناء

اسم المالك:.........................، رقم الهوية:...............المصدر:..........التاريخ / /
الحي:....................... الشارع: ....
رقم الصك:...................... تاريخه: / / / المصدر: ....
رقم المخطط التنظيمي:... لعام:...............هـ.
رقم القطعة:............ محيط الارض:................م. المساحة:.........................م2
هل تم التقديم لصندوق التنمية العقارية: نعم☐، لا☐.

جدول اطوال وحدود الارض: حسب الصكوك

الاتجاه	الحدود	الطول بالمتر
الشمال		
الشرق		
الجنوب		
الغرب		

ملاحظات: ....
....
تاريخ معاينة الموقع: / / هـ ساعة الحضور:......... ساعة الخروج:..........
اسم المساح:.......................... التوقيع:................... التاريخ: / / هـ.
سجلت بالحاسب الالى:
اسم الموظف: .... التوقيع:............... التاريخ:........................

الإجراءات المساحية:

1- وقوف المساح على الأرض المراد البناء عليها مع الصك والتأكد من مطابقته للوضع القائم للأرض والمخطط المعتمد الذي تقع الأرض ضمن حدوده.

2- إعداد التقرير المساحي وصرف كرت رخصة البناء.

3- تزويد المالك بالتقرير المساحي وكرت رخصة البناء لإعداد المخططات على ضوء نظام البناء بالمنطقة والاشتراطات الخاصة والعامة للبناء.

4- مراجعة إدارة تصميم الطرق في الإدارة العامة للدراسات والتصاميم للحصول على منسوب قطعة الأرض العائدة له بالنسبة للشوارع المحيطة.

إعداد مخططات ابتدائية من قبل مكتب هندسي بعد استلام التقرير المساحي وتشمل:

1- موقع عام يوضح الموقع والشوارع والمباني المحيطة به والارتدادات.

2- جدول يوضح المساحة الكلية والمبنية ونسبة البناء والارتدادات والمناسيب والاستعمالات.

3- المساقط المعمارية.

4- الواجهات والقطاعات الرئيسية.

5- منظور أو أكثر يوضح الشكل العام للمشروع وذلك للمواقع المطلة على الشوارع الرئيسية

تقديم المخططات الابتدائية مع الوثائق سابقة الذكر إلى قسم رخص البناء لمراجعتها واعتمادها اعتماداً مبدئياً من البلديات التي يوجد بها أقسام رخص البناء وفق الأنظمة المتبعة.

استلام المخططات الابتدائية

بعد تدقيقها سواء باعتمادها أو بإبداء الملاحظات عليها لغرض إعداد المخططات النهائية للمشروع.

تقديم مخططات تنفيذية معتمدة للمشروع:

بمقياس رسم مناسب من مكتب هندسي معتمد على أن تشتمل تلك المخططات كحد أدني على ما يلي:

1- مخططات الموقع العام

---

(1) المصدر امانة مدينة الرياض.

2- المخططات المعمارية.
3- المخططات الإنشائية.
4- المخططات الكهربائية.
5- المخططات الميكانيكية.
6- المخططات الصحية.

تتم مراجعة المخططات:

التنفيذية وفق نموذج تدقيق المخططات ومن ثم حساب الرسوم المستحقة والحصول على إيصال الرسوم بعد تسديدها ومن ثم تعبئة نموذج رخصة البناء واستلام الرخصة بعد ذلك من أرشيف الرخص في الموعد المحدد.

حساب رسم إصدار البناء :

1- متر طولي الأسوار	0.40 ريال
2- المتر المربع سكني للدور الأرضي والملحق الأرضي	0.20 ريال
3- المتر المربع سكني للدور الأول والملحق العلوي	0.40 ريال
4- كشفية	10.00 ريال

يتم توجيه المالك إلى البلدية الفرعية التي يقع عقاره ضمن نطاقها والصادر منها كرت رخصة البناء لتصديق الرخصة الصادرة لعقاره من قبلهم ومتابعة التنفيذ وفق هذه الرخصة ومن ثم الحصول على شهادات إتمام البناء عند اكتمال البناء لإيصال الخدمات للعقار.

ملاحظات:

يلزم البدء بأعمال البناء مباشرة بعد استلام الرخصة، وفي حالة التأخر عن البدء في التنفيذ بعد الانتهاء من اعتماد المخطط يلزم مراجعة قسم المساحة بالبلدية الفرعية للتأكد من مطابقة صك الملكية على الموقع مرة أخرى.

يلزم مراجعة البلديات الفرعية بعد الانتهاء من أعمال الميدة وعند الانتهاء من أعمال التنفيذ.

أنظمة واشتراطات البناء "من صندوق التنمية العقارية"(1)

اولا: الشروط العامة

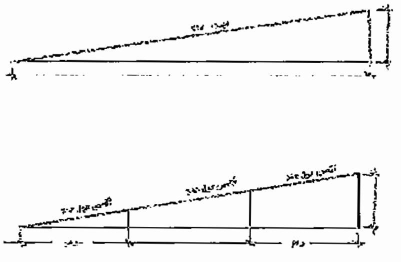
انظر الموضوع في القسم الأول: الأنظمة واللوائح العقارية.

الباب السادس : في التمويل والإقراض العقاري والرهن.

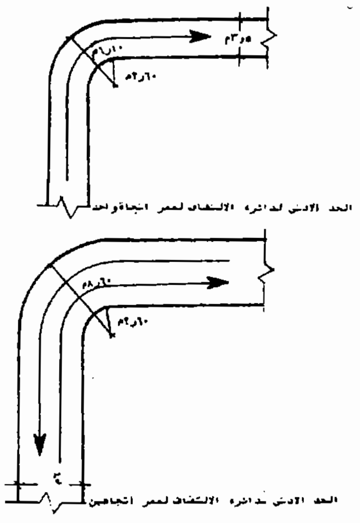
ثانيا: المكونات والمسطحات:

(أ) المشاريع السكنية:

1. لا تقل مكونات المشروع عن ست وحدات سكنية (شقق أو فلل). ويقصد بالوحدة السكنية، المسكن المستقل الذي يحتوي على غرف ومنافعها بما يتوفر معه إمكانية الإقامة فيها. ويجب أن تكون الوحدة السكنية من غرف تصلح للنوم والمعيشة ومطبخ وحمام؟
2. يكون الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية 70 مترا مربعا والحد الأقصى لمساحة الوحدة 400 أربعمائة مترا مربعا وما زاد عن ذلك لا يحسب ضمن مسطحات القرض مع ضرورة توفر جميع الشروط فيه.
3. لا يقل صافي أي ضلع من أضلاع عناصر الوحدة السكنية الرئيسية عن 3.60 م. ولا تقل مساحات الغرف الرئيسية عن 15 م^2. وان تكون هذه العناصر جيدة التهوية والإضاءة الطبيعية.
4. لا تقل مساحة المطبخ في الوحدة السكنية التي تحتوي على غرفة نوم واحدة عن 9 م^2 فإذا تعددت غرف النوم في الوحدة فلا تقل مساحة المطبخ عن 15% من مساحة الوحدة أو 12 م^2 ايهما اقل.
5. أن يكون عدد الحمامات في الوحدة السكنية بعدد غرف النوم وإذا زادت غرف النوم في الوحدة السكنية عن ثلاث جاز أن يقتصر على ثلاثة حمامات في الوحدة المذكورة.



الشكل رقم (١)


٥ر٣م
١٠ر٦م
٦٠ر٢م
الحد الادنى لدائره الالتفاف لممر اتجاه واحد
٦٠ر٨م
٦٠ر٢م
٦
الحد الادنى لدائره الالتفاف لممر اتجاهين

الشكل رقم (٢)

(ب) المشاريع المكتبية أو التجارية أو متعددة الأغراض:

يشترط ان لا تقل مساحة المباني عن 1500 م^2 وان يتوفر فيها ما يلي:

1. أن يتناسب عدد دورات المياه في كل دور مع مسطحاته بحيث تخدم دورة المياه ما لا يزيد عن 200م^2.
2. إذا احتوى احد ادوار المبنى على أكثر من مكتب أو محل تجاري يجب ان يتوفر لكل مكتب أو محل تجاري دورة مياه واحدة على الأقل.
3. يجب مراعاة سهولة الوصول للخدمات العامة كسلالم الطوارئ والمصاعد والسلالم الرئيسية ودورات المياه. كما يجب مراعاة التهوية والإضاءة الطبيعية.
4. يجب تخصيص مدخل خاص للوحدات السكنية في المباني ذات الاستعمالات المتعددة.

---

(1) من دليل قروض الاستثمار العقاري الصادر عن صندوق التنمية العقارية الطبعة الرابعة ربيع الاول 1423هـ

ثالثا: المواقف:

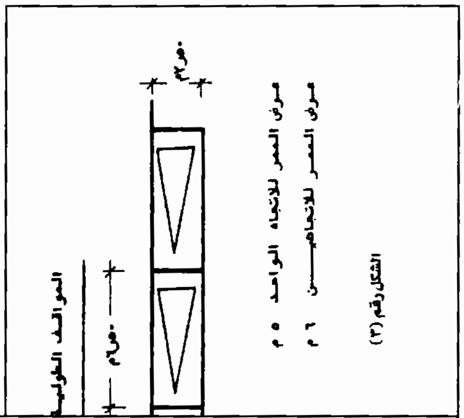
أ) يجب توفير مواقف للسيارات للوحدات السكنية والمكاتب والمعارض على النحو التالي:

1. موقف لكل وحدة سكنية.
2. موقف لكل مائة متر مربع من مساحة المكاتب.
3. موقف لكل خمسين مترا مربعا من صافي المساحة المستعملة كمعارض. وفي جميع الحالات يعفى المشروع من ستة مواقف.

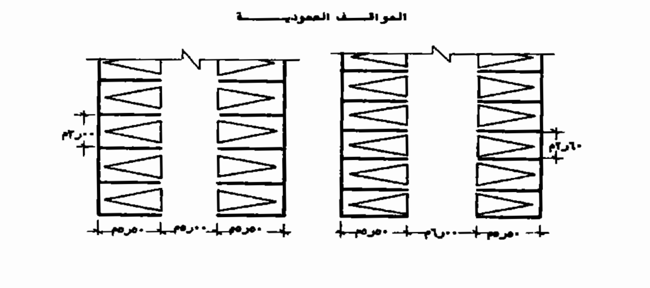
ب) لا يجوز استخدام الدور الأرضي أو أي جزء منه لغرض المواقف ويجب توفير المواقف المطلوبة للمشروع بالارتدادات أو الأقبية المرخصة لذلك.

ج) يجب توفير مداخل ومخارج لمواقف السيارات ولا يجوز قبول أية وسيلة بديلة كالمصاعد مثلا وتكون على النحو التالي:

1. لا يقل صافي عرض المدخل أو المخرج عن 3.5م للاتجاه الواحد فإذا كان المدخل والمخرج واحدا فلا يجوز ان يقل عرضة عن 6 م.
2. لا يقل ارتفاع سقف المدخل والقبو عن 2.5 متر.
3. يكون الميل العادي للمدخل والمخرج 15% وفي حالة الرغبة في أن يكون الميل أكثر من 15% يجب أن تكون هناك مرحلتا انتقال في بداية ونهاية المنحدر لا يقل طول أي منهما عن 5 خمسة أمتار. ولا يزيد ميل أي منهما على 15%، أما ميل المنحدر بينهما فلا يزيد على 18% ، شكل رقم (1). ولا يجوز الميل الحلزوني في المواقف متعددة الأدوار على 8.5% ولا يقل نصف القطر الأصغر لدائرة الالتفاف عن 2.6 م، ونصف القطر الأكبر لممر ذي اتجاه واحد عن 6.10 م ولممر ذي اتجاهين عن 8.6 م، شكل رقم (2).
4. يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف الطولية والممرات وفقا للشكل رقم (3) المرفق والمواقف العمودية والممرات وفقا للشكل رقم (4) المرفق. ويكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف المائلة وممراتها بزوايا 30°، 45°، 60° وفقا للأشكال رقم 6، 5، 7 المرفقة.
5. أن تحتوي أقبية المواقف على فتحات تهوية تسمح بتجديد الهواء بشكل طبيعي فان تعذر ذلك فيجب الاستعانة بالوسائل الميكانيكية المؤدية للحصول على التهوية "مسالك الهواء".
6. أن لا تؤدي السلالم والمصاعد في دور القبو إلى ممر السيارات مباشرة.
7. تخطيط أرضية الأجزاء المخصصة كمواقف قبل طلب صرف الدفعة الرابعة وتوضيح اتجاه الحركة بالأسهم الأرضية واللوحات.



الشكل رقم (٣)

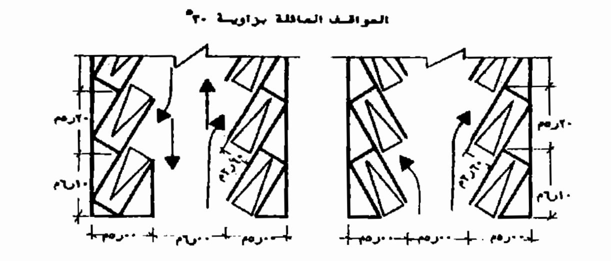


يجب أن لايقل عرض الموقف عن ٢،٦٠م وفي هذه الحالة لايقل عرض الممر عن ٦،٠٠م للاتجاه الواحد أو للاتجاهين .

إذا كان عرض الموقف لايقل عن ٣،٠٠م فيجب أن لايقل عرض الممر للاتجاه الواحد عن ٥،٠٠م وللاتجاهين عن ٦،٠٠م .

- لاتتغير أبعاد المواقف أو الممرات سواء كان الوقوف من أحد جانب الممر أو من كلا الجانبين .
- لايقل عمق الموقف عن ٥،٥٠م في جميع الحالات .

شكل رقم (٤)



لا يقل عرض الممر للاتجاه الواحد عن ٥،٠٠م   لا يقل عرض الممر للاتجاهين عن ٦،٠٠م .

شكل رقم (٥)

رابعا: التهوية والإضاءة:

يجب أن تكون العناصر الرئيسية في الوحدة السكنية والمكاتب جيدة التهوية والإضاءة الطبيعية وفقا للمعايير الهندسية:

1. المناور:

أ) يجب أن يكون الحد الأدنى لأصغر ضلع لمنور تطل عليه الحمامات مساويا لـ $^1/_{10}$ من ارتفاع ذلك المنور شريطة إن لا يقل هذا الضلع عن متر واحد ولا تقل مساحة المنور عن 2 متر مربع.

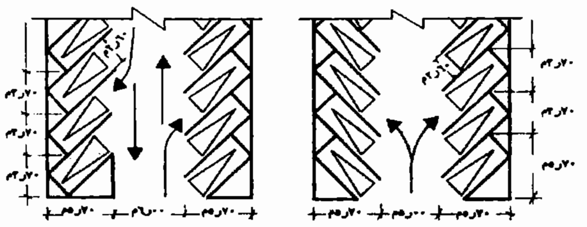
ب) يجب إن يكون الحد الأدنى لأصغر ضلع لمنور تطل عليه المطابخ مساويا لـ $^1/_{10}$ ارتفاع ذلك المنور شريطة إن لا يقل هذا الضلع عن 1.5 متر ولا تقل مساحة المنور عن 4 متر مربع.

ج) يجب أن يكون الحد الأدنى لأصغر ضلع لمنور تطل عليه الحمامات والمطابخ مساويا لـ 1/5 من ارتفاع ذلك المنور شريطة أن لا يقل هذا الضلع عن 2 متر ولا تقل مساحة المنور عن 6 م^2 .

د) يجب إضاءة صالات التوزيع المؤدية إلى المكاتب أو الشقق وكذلك السلالم الرئيسية ويمكن استخدام المناور لإضاءة تلك العناصر شريطة تركيب شبابيك ثابتة.

هـ) في حالة مباني المكاتب يسمح بتهوية الحمامات وغرف تحضير القهوة بالوسائل الميكانيكية "مسالك الهواء".

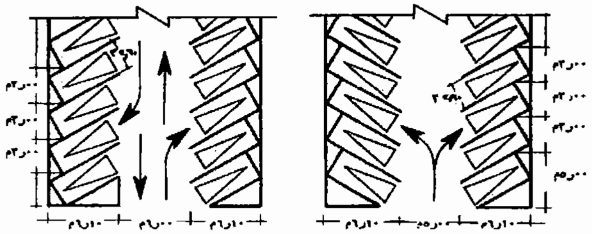
المواقف المائلة بزاوية ٤٥°


٢ر٧٠م
٢ر٧٠م
٢ر٧٠م
٢ر١٠م
٢ر٧٠م
٦ر٠٠م
٢ر٧٠م
٢ر٧٠م
٢ر٧٠م
٢ر٧٠م
٢ر١٠م
٢ر٧٠م
٥ر٠٠م
٢ر٧٠م

لا يقل عرض الممر للاتجاه الواحد عن ٥ر٠٠م لا يقل عرض الممر للاتجاهين عن ٦ر٠٠م

شكل رقم (٦)

المواقف المائلة بزاوية ٦٠°


٣ر٠٠م
٣ر٠٠م
٣ر٠٠م
٣ر٠٠م
٣ر٠٠م
٣ر٠٠م
٥ر٠٠م
٦ر١٠م
٦ر٠٠م
٦ر١٠م
٦ر١٠م
٥ر٠٠م
٦ر١٠م

لا يقل عرض الممر للاتجاه الواحد عن ٥ر٠٠م لا يقل عرض الممر للاتجاهين عن ٦ر٠٠م

شكل رقم (٧)

2. الأفنية: يجب أن تطل العناصر الرئيسية على الخارج مباشرة أو على فناء مكشوف وتتوفر فيه الشروط التالية:

أ) يكون طول اقصر ضلع للفناء مساويا لـ 2/5 من ارتفاع الفناء بشرط أن لا يقل هذا الضلع عن 4م.

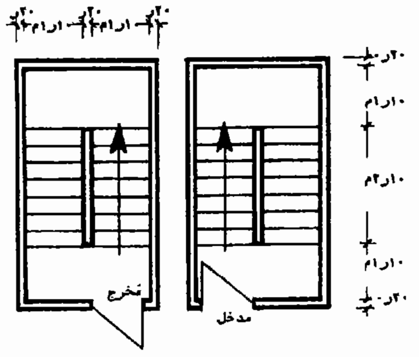
ب) لا تطل عليه أية حمامات أو مطابخ.

ج) تراعي فيه الخصوصية بحيث لا تكشف الوحدات السكنية بعضها بعضا بقدر الامكان.

د) يسهل الوصول إلى أرضه ويمكن تنسيقه وزراعته.

هـ) إذا كان الفناء يفتح مباشرة جهة الشارع أو الارتداد يسمح بعرض لا يقل عن 2م ولا يزيد عمقه عن ضعف العرض.

سلم الطوارئ


٢٠ر٠
١ر١٠م
٢٠ر٠
١ر١٠م
٢٠ر٠
٢٠ر٠
١ر١٠م
٢ر١٠م
١ر١٠م
٢٠ر٠
مخرج
مدخل

(في الأدوار المتكررة) (في الدور الأرضي)

مثال لسلم طوارئ بأقل أبعاد ممكنة .

ملاحظة :

أخذ بعين الاعتبار أن القائم (١٨,٥سم) والنائم (٢٦سم) وارتفاع الدور - مع السقف ومواد الإنهاء - (٣١٤,٥سم)

شكل رقم (٨)

خامسا: المصاعد:

أ) يجب أن يتوفر في مباني الوحدات السكنية إذا زادت على ثلاثة ادوار المصاعد الآتية:

1. مصعد واحد للأشخاص والأثاث إذا كان عدد الوحدات لا يتجاوز 20 شقة.
2. مصعد واحد للأشخاص وآخر للأثاث إذا كان عدد

الوحدات من 21 – 30 شقة.

3. مصعدين للأشخاص ومصعد واحد للأثاث إذا كان عدد الوحدات من 31 – 40 شقة.
4. ثلاث مصاعد للأشخاص ومصعد واحد للأثاث إذا كان عدد الوحدات من 41 – 50 شقة.
5. إذا زاد عدد الوحدات عن 50 شقة يجب زيادة المصاعد عما سبق بواقع مصعد لكل عشرين شقة.

ب) يجب أن يتوفر في مباني المكاتب والمباني التجارية إذا زادت على ثلاثة ادوار المصاعد الآتية:

1. مصعد واحد للأثاث ومصعد آخر للأشخاص إذا كانت مساحة المباني لا تزيد عن 2000 م^2
2. إذا زادت مساحة المباني عن 2000 م^2 يجب زيادة المصاعد بواقع مصعد واحد لكل 1000م^2.

ج) يقصد بمصاعد الأشخاص: المصاعد ذات سعة ثمانية أشخاص ويجوز ان تكون مصاعد الأشخاص ذات سعات اكبر شريطة ان لا تتجاوز حمولتها 21 شخصا. وفي جميع الحالات عند حساب حاجة المشروع من مصاعد الأشخاص فقط، لا تحتسب مكونات المشروع (وحدات سكنية، مكاتب،.. الخ) للدوريين السفليين فوق سطح الأرض بما في ذلك دور الميزانين ان وجد.

د) الحد الأدنى لحمولة المصاعد موضحة بالجدول رقم (1).

سادسا: سلالم الطوارئ

أ) يجب توفير سلم للطوارئ لأي مبنى يزيد ارتفاعه عن أربعة ادوار فوق سطح الأرض حسب الشروط والمواصفات الآتية.

1. لا تزيد المسافة بين مخرج سلم الطوارئ في كل دور وبين ابعد نقطة في ذلك الدور عن 30م.مع مراعاة سهولة الوصول إلى سلم الطوارئ.
2. ان يؤدي سلم الطوارئ في الدور الأرضي إلى خارج المبنى مباشرة، وان يوصل إلى احد الشوارع المجاورة.
3. ان يكون الدور الأرضي هو آخر دور يصل إليه سلم الطوارئ.
4. ان يكون سلم الطوارئ والحوائط المحيطة به والممرات المؤدية إليه ومنه لخارج المبنى من الخرسانة المسلحة.
5. ان يخدم سلم الطوارئ جميع الأدوار بما في ذلك الأسطح.
6. لا تقل أبعاد سلم الطوارئ عن 2.4م × 4.3م ولا يزيد ارتفاع القائم للدرجة الواحدة عن 18.5 سم ولا يقل عرض النائم عن 26 سم وان يكون بسيطا في تصميمه كما في الشكل رقم(8).
7. يجب ان تكون جميع أبواب سلم الطوارئ كما يلي:
   - مقاومة للحريق
   - تغلق تلقائيا.
   - لا تسمح بدخول الدخان إلى داخل السلم.
   - أن تفتح الأبواب باتجاه خارج المبنى.
8. يجب عزل سلم الطوارئ عزلا تاما بحيث لا تفتح عليه أي أبواب أو شبابيك ولا يستخدم لأي أغراض أخرى.
9. أن توضع لوحة إرشادية تشير إلى سلم الطوارئ في كل دور.
10. وضع مخطط إرشادي في كل دور يدل على طرق الوصول إلى سلالم الطوارئ.

ب) إذا زاد المبنى عن تسعة ادوار فوق سطح الأرض فيجب اخذ موافقة الدفاع المدني على توفر شروط السلامة فيه.

سابعا: مرامي النفايات

يجب توفير مرمى للنفايات لأي مبنى يزيد ارتفاعه عن أربعة ادوار فوق سطح الأرض ويكون مكانه مناسبا ويسهل الوصول إليه وان تكون مواصفاته كما يلي:

أ) لا يقل قطر المرمى عن 50 سم، وان يكون ذا اتجاه رأسي في جميع الأدوار.

ب) يجب أن يكون على كل فتحة غطاء محكم.

ج) يفتح في كل دور على غرفة صغيرة لا تقل أبعادها عن (1×1.5 م) ويركب عليها باب يقفل تلقائيا.

د) أن لا تزيد المسافة من ابعد شقة عن 30م.

هـ) يجب أن تتوفر في كل غرفة تجميع نفايات المواصفات التالية:

- أن لا تفتح غرفة التجميع على صالة مدخل المبنى.
- أن لا يقل مسطح غرفة التجميع عن 4م^2 وبعرض لا يقل عن 2م وارتفاع سقفها لا يقل عن 1.80م.
- لا يقل عرض باب غرفة جمع النفايات عن 1.2م ويراعى أن يكون موقع الغرفة ومكان الباب يسمحان بوصول عربات نقل النفايات إليها.
- أن تغطى أرضية الغرفة وحوائطها بمواد يسهل تنظيفها مثل السيراميك والقيشاني... الخ.
- أن تصلها تمديدات المياه والصرف ليسهل تنظيفها.

ثامنا: المراكز الترفيهية

يلزم توفير مراكز ترفيهية للمباني السكنية التي تحتوي على 25 وحدة فأكثر والمجمعات التي تحتوي على 12 فيلا سكنية فأكثر ويجب ان تتوفر في المراكز الترفيهية ما يلي:

أ) بالنسبة للعمارات السكنية يجب ان لا تقل سعة المركز الترفيهي عن 6% من إجمالي مسطحات الوحدات وان يحتوي على وسائل ترفيهية وألعاب للأطفال.

ب) بالنسبة لمجمعات الفلل يجب ان لا تقل سعة المركز الترفيهي 6% من مساحة الأرض وان تحتوي على وسائل ترفيهية وألعاب للأطفال ومسابح وصالة ألعاب للبالغين.

ج) يجب ان يراعى في تصميم المركز الترفيهي ما يلي:

1. ان يحقق مفهوم المركز الترفيهي بشكل عام.
2. ان يحدد(1) موقعه بحيث يقتصر استعماله على الساكنين في المجمع ولا يمكن فصله واستثماره منفردا.
3. ان يكون في موقع يسهل فيه الإشراف على الأطفال.
4. ان تراعى جميع شروط السلامة.
5. ان يكون جيد التهوية والإضاءة الطبيعية.
6. ان تتوفر فيه الخدمات العامة.
7. يجوز استعمال الأفنية في العمارات السكنية كجزء من المراكز الترفيهية.

---

(1) يجعل له حدود واسوار خاصة بالمجمع فقط.

في تنظيمات البناء(1)

571- الأقبية "البدرومات"(2)

أ- لا يقل صافي ارتفاع دور البدروم عن 2,20م ولا يزيد ارتفاع منسوب أسفل سقف البدروم إلى مستوى نهر الطريق عن 1,0م (وفي حالة وجود معوقات طبيعية فلا يتجاوز الارتفاع عن1,50) شريطة أن يحسب ضمن الارتفاع الإجمالي المسموح للمبنى .

ب - في حالة استخدام البدروم كمواقف سيارات فيجب أن تراعي حركة السيارات ووقوفها ودراسة مواقع الأعمدة كما يجب ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن 3,50م أو 7,0م للمدخل والمخرج المشترك كما يجب أن لا تقل نسبة ميول المدخل والمخرج عن 7:1 وبموجب المقاييس المعمارية العالمية.. مع الرجوع إلى اللائحة الخاصة بمواقف السيارات التي توضح أطوال وعروض مواقف السيارات بالقبو (البدروم) .

572- الارتدادات(3)

1. ارتداد البناء من جهة الشارع (للأراضي التي لا ينطبق عليها نظام الحيازات الصغيرة) :

أ- لا يقل الارتداد الأمامي للعمارات السكنية عن 4.0م وفي حالة توفر ارتداد خلفي يتجاوز الارتداد المطلوب فيؤخذ منه 1م يضاف للارتداد الأمامي ليصبح 5م ولا يقل عن 5,0م للعمارات التجارية ويستخدم الارتداد كمواقف للسيارات .

ب - في حالة وجود أكثر من شارع للأرض فلا يقل ارتداد البناء عن 2,50م من باقي الشوارع .

ج - بالنسبة للفلل لا يقل ارتداد واجهة المداخل الرئيسية عن 4,0م حتى في حالة توفير نسبة البناء .

2. الارتدادات من جهة الجوار للدور الأرضي والمتكرر :

أ - لا يقل الارتداد من جهة الجار عن 2,0م وفي حالة وجود بلكونات فلا يقل الارتداد من حد البلكونة الخارجي عن 3,0م .

ب - الأراضي التي تقل مساحتها عن 200م^2 يسمح بالبناء على حد الجار شريطة عدم عمل فتحات من تلك الجهة مع عمل جدار مزدوج لعزل الصوت .

ج - في حالة وجود مدخل للأدوار العلوية للمبنى من جهة الجار فلا يقل عرض الارتداد بالدور الأرضي (من مدخل الشارع إلى نهاية المدخل) عن 3,0م للمباني ذات 3 أدوار أو 3,50م للمباني ذات 4 إلى 5 أدوار و4,0م للمباني ذات ارتفاع أكثر من (5) أدوار .

3. ممرات المشاة :

أ - للأراضي التي تزيد مساحتها عن 200م لا يقل الارتداد عن 2,0م من حد الممر .

ب - للأراضي التي تقل عن 200م يسمح بالبناء على حد الممر شريطة توفير النسبة النظامية مع توفير مساحات داخل حدود الأرض بعد التنظيم لعمل خزانين للماء والتحليل .

---

(1) تنظيمات واشتراطات البناء قابلة للتغير تبعا لاختلاف المدينة او الحي او الشارع.

(2) المصدر امانة محافظة جدة.

(3) المصدر امانة محافظة جدة.

573- المحلات التجارية(1)

1. يلزم توفير دورة للمياه للمحلات التجارية بموجب المقاييس الهندسية المتعارف عليها داخل المحل أو ضمن المبنى .
2. الوحدات التجارية لا تقل مساحتها عن 24,0م^2 ولا يقل صافي عرض واجهة المحل عن 4,0م (يسمح بعمل جزء خلف مكان العرض كمستودع صغير لسد الحاجة اليومية) .
3. عند دراسة واجهات المحلات التجارية يراعى تهيئة المكان المناسب للوحات الإعلانية .
4. دور الميزانين :

أ - يسمح بدور الميزانين للمحلات التجارية التي تطل على المحاور التجارية الرئيسية وعلى الشوارع التجارية عرض 30م فأكثر وعلى أن لا تزيد مساحة الميزانين عن 60% من مساحة المحل التجاري وأن يكون على اتصال مباشر بالمحل التجاري، (تحسب مساحة الميزانين مع مساحة المحل التجاري عند تحديد مواقف السيارات المطلوبة) .

ب - يسمح باستخدام الجزء الخلفي من الدور المسروق كخدمات للمبنى (ملاعب أطفال، مواقف سيارات، غرفة حارس، سائق ... الخ أو التبادل مع الجزء السكني خلف المحلات بالدور الأرضي).

ج - أن يكون الصعود لدور الميزانين بواسطة درج خلفي مكشوف لا يقل عرضه عن 1,20م.

د - أن تكون دروة الميزانين بارتفاع 1م وأن يكون من مادة شفافة لا تمنع الرؤية مثل الزجاج أو الحديد المشغول.

هـ - لا يسمح باستخدام أي قواطع أو دواليب يمكن أن تحجب الرؤية في وسط دور الميزانين ويستثنى من ذلك منصات العرض التي لا يتجاوز ارتفاعها 1م.

ز - أن تتوفر شروط الأمن والسلامة ومنها:

1. وضع كاميرات تلفزيونية للمراقبة حسب حجم العمل.
2. استخدام المرايا العاكسة لدور الميزانين.

574- الأســـوار(2)

1. لا يسمح ببناء أسوار للعمارات من جهة الشوارع .
2. لا يزيد ارتفاع الأسوار الجانبية من جهة الجوار عن 3,0م للعمارات السكنية والتجارية ولا تتجاوز حد البناء الخارجي للمبنى (الارتداد الأمامي) .
3. لا يزيد ارتفاع أسوار الفيلات السكنية عن 3,50م .
4. لا يسمح بوضع المكيفات على الأسوار أو الملاحق الخارجية من جهة الشارع أو الجوار .
5. لا يسمح بعمل فتحات شبابيك للملاحق الخارجية جهة الشارع .
6. لا يسمح بعمل بوابات الأسوار بالشطفه .
7. يراعى اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء بحيث لا تشوه واجهة السور .
8. وفي حالة العمائر السكنية فقط يكون نهاية السور بنهاية المبنى ويعمل حوض زهور بامتداد السور من الارتداد الأمامي للفصل بين حد الملكية .

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة.

(2) المصدر امانة محافظة جدة.

575- البـروزات[1]

1. يجب أن لا يزيد بروز الأبراج للمباني (ستة أدوار فأكثر) عن 10% عرض نهر الطريق بحد أقصى 1,50م (للأبراج) و2,0م للشرفات (بلكونات) على أن يكون داخل حد الملكية وبدون أعمدة بالدور الأرضي .
2. يجب أن لا يزيد طول الأبراج للمباني (ستة أدوار فأكثر) بالواجهات الأمامية عن 50% من طول الواجهة .
3. في حالة عمل بروزات على الواجهات سواء كانت أبراج أو شرفات يجب أن لا يقل الارتفاع من منسوب نهر الطريق وحتى طبقة البروز عن3,50م.
4. الارتدادات للمباني ذات الخمسة أدوار وأقل لا يقل ارتداد المبنى بعد البروز عن 2,0م حد الملكية (يستثنى من ذلك الأراضي ذات المساحات أقل من 200م^2) للمباني من ستة أدوار وأكثر. لا يقل الارتداد بعد البروز عن 3,0م من حد الملكية مع مراعاة ملاءمة البروزات لواجهات المبنى .
5. في حالة وجود بروز من جهة الجوار فيطبق نظام الارتداد السالف الذكر .
6. في حالة الرغبة في عمل بروز في المبنى فتراعى نسبة البناء النظامية .

576- دراسة التربة والمذكرة الحسابية[2]

1. يلزم تقديم دراسة وعمل جسات للتربة من مكتب هندسي معتمد مع المذكرة الحسابية الإنشائية مع إيضاح جهد التربة وعمق الحفر وذلك للعمارات (4) أدوار فأكثر .

577- بهو المداخل الرئيسية للمباني أكثر من دور[3]

1. المباني التي لا تزيد وحداتها عن 10 وحدات لا تقل مساحة بهو المدخل عن 24,0م^2 ولا يقل أصغر ضلع فيه عن 4,0م .
2. إذا زاد عدد الوحدات بالمباني عن 10 وحدات يجب أن لا تقل مساحة بهو المدخل عن 30,0م^2 ولا يقل أصغر ضلع عن 4,0م .
3. الأراضي التي تقل مساحتها عن 400م^2 لا تقل مساحة بهو المدخل عن 16م^2 ولا يقل أصغر ضلع عن 3,0م .
4. الأراضي التي تقل مساحتها عن 200م^2 لا تقل مساحة بهو المدخل عن 12م^2 ولا يقل أصغر ضلع عن 2,50م .
5. لا يسمح بعمل قلبة الدرج فوق المساحة المخصصة لبهو المدخل.

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة.

(2) المصدر امانة محافظة جدة.

(3) المصدر امانة محافظة جدة.

578- الفتحات(1)

1. للمساحات السكنية والإدارية يجب أن تطل الفتحات مباشرة على الخارج أو على فناء أو على مناور سكنية وفق المساحات المطلوبة نظاما.
2. لمساحات الخدمات (المطبخ والحمامات) يجب أن تطل الفتحات على الخارج مباشرة أو على مناور الخدمات (خلاف المباني المستخدم بها نظام التهوية الميكانيكية).
3. مساحة الفتحات لا تقل عن 8,0% من مساحة الغرفة السكنية.
4. مساحة الفتحات لا تقل عن 10,0% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلالم الرئيسية بالعمارات مع ضرورة وضع مروحة تهوية والاستفادة من الوسائل الميكانيكية المتوفرة ويستثنى من الفتحات سلالم الفلل.
5. تعالج فتحات المكيفات بالواجهات الرئيسية للمباني بحيث تظهر بطريقة غير مشوهة وذلك بإخفائها بحليات من الأعمال الخشبية أو بطريقة تتناسب مع تصميم الواجهات.
6. عدم السماح بعمل فتحات الملاحق العلوية على جهة الجوار.

579- الخدمات(2)

1. الملاحق:

أ - الملاحق العلوية للعمائر: تكون نسب الملاحق العلوية للعمائر السكنية بحد أقصى (16%) من مسلحه الدور الأرضي للموقع المراد بناءه بخلاف مساحة بيت الدرج وغرفة المصعد على أن لا تقل مساحة المحلق عن (60م^{2}) لمساحات الأراضي أكثر من (200م^{2}) ولا تزيد عن (60م^{2} أو 50%) من مساحة الدور الأرضي لمساحة الأراضي التي تقل عن 200م2 أيهما أقل (الرجوع للتعميم رقم 511/95/ع في 1419/4/2هـ).

ب - يلزم توفير ملحق للحارس ضمن الدور الأرضي للعمائر السكنية والتجارية للإشراف على مدخل المبنى.

ج - الملاحق العلوية للفلل السكنية: يسمح بإضافة ملحق علوي بمساحة(25%) من مساحة الدور الأرضي بدون بيت الدرج.

د - الملاحق الأرضية: يسمح لفل بعمل ملاحق أرضية(5%) من مساحة الأرض.

هـ عدم فتح فتحات على الجوار والاكتفاء بفتحها على داخل السطح.

2. السلالم والمصاعد:

أ - للفلل السكنية لا يقل عرض الدرج عن1,50م في الاتجاه الواحد وعرض البسطة والصدفة عن 1,35م ولا يزيد ارتفاع القائمة عن 17م.

ب - العمارات السكنية يجب ألا يقل عرض الدرج الداخلي عن 1,20م في الاتجاه الواحد وعرض البسطة والصدفة عن 1,20م ولا يزيد ارتفاع القائمة عن 16سم على أن توفر التهوية والإضاءة المباشرة.

ج - إذا زاد ارتفاع المبنى عن 4 أدوار فيجب أن يزود بسلم هروب مطابقا للشروط الهندسية.

3. غرفة الكهرباء:

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة.

(2) المصدر امانة محافظة جدة.

أ - يلزم توفير غرفة للكهرباء في أحد الحالات الآتية:

- للمباني التي يزيد استهلاكها عن 400,0 أمبير.
- للمباني التي يزيد عدد وحداتها السكنية عن ستة وحدات.
- للمباني التي تزيد مساحة الأدوار فيها عن 1000م^2.
- يقوم المكتب الهندسي بعمل دراسة تفصيلية للأعمال الكهربائية وترفق بالخرائط لتوضيح احتياج المبنى من الكهرباء.
- مساحة غرفة الكهرباء من الداخل 3,50م × 4,7م.

ب - توفير غرفة الكهرباء في أحد الموقعين كما يلي:

- داخل المبنى وعلى أن لا يقل صافي ارتفاع الغرفة عن 4,0م وبارتفاع 15,0سم من مستوى الرصيف.
- أو في الارتداد الجانبي جهة الجار على أن لا يبرز عن حد المبنى ويتم توفير ممر لا يقل عن صافي بين الغرفة والسور الجانبي.

الباب الرابع:

اشتراطات الترخيص لاستعمالات وتوظيف المنتجات العقارية

اشتراطات الترخيص لبناء الوحدات والمجمعات السكنية

- اشتراطات الموقع للفلل السكنية المستقلة
- اشتراطات الموقع للفلل السكنية المتلاصقة (فلل الدبلكس)
- المجمعات السكنية والفلل المزدوجة (دوبلكس)
- الشروط الخاصة لإنشاء السواتر

اشتراطات الترخيص لمواقع المرافق التعليمية والأنشطة المرافقة أو المشابهة لها:

- اشتراطات الموقع لإقامة المدارس الأهلية ورياض الأطفال ودور الحضانة
- **اشتراطات الموقع لإقامة المعاهد و المراكز التعليمية والتدريبية**
- المعايير التخطيطية للمدارس (بنين وبنات)
- اشتراطات الموقع لترخيص مقرات وسائل النقل المدرسي
- اشتراطات الموقع المطلوبة للوحات الدعائية والإعلانية

اشتراطات الترخيص لمواقع الأنشطة الصحية والأنشطة ذات العلاقة.

- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الصحية على الأراضي المخصصة مرافق صحية
- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الصحية على الأراضي الفضاء
- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الصحية على منشآت قائمة
- اشتراطات الموقع للمستوصفات الأهلية
- اشتراطات الموقع للمستشفيات الأهلية
- المعايير التخطيطية للمستوصفات والمستشفيات

اشتراطات الترخيص لمواقع الأنشطة الترفيهية والفندقية.

- اشتراطات الموقع لإنشاء مراكز المعارض
- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الرياضية
- اشتراطات الموقع لملاعب الأطفال التجارية
- اشتراطات الموقع لقصور الأفراح
- اشتراطات الموقع للوحدات السكنية الشقق المفروشة
- اشتراطات الموقع للاستراحات التجارية الضوابط العامة للاستراحات
- اشتراطات الموقع لإقامة المقاهي
- الشروط الخاصة بالسقائل المنشأة على البحر

اشتراطات الترخيص لمواقع المحلات التجارية ذات العلاقة بالصحة العامة

- اشتراطات الموقع للمطاعم والبوفيهات والمطابخ ومحلات المواد الغذائية والمخابز
- اشتراطات الموقع لإقامة مشاريع الدواجن
- اشتراطات الموقع لمشاريع استخراج ملح الطعام

اشتراطات الترخيص لمواقع محلات تجارية ليس لها علاقة بالصحة العامة

- اشتراطات الموقع لمحلات بيع الملابس، ومواد البناء والذهب وما شابهها
- اشتراطات الموقع لترخيص إقامة أجهزة الصراف الآلي

اشتراطات الترخيص للمواقع ذات الصفة الصناعية

- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة المصانع
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص المطابع
- اشتراطات المواقع المطلوبة لترخيص ورش ومشاغل صياغة الذهب وأسواق بيع المعادن الثمينة والأحجار الكريمة:
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مصانع البلوك
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة المستودعات
- المستودعات
- الاشتراطات الفنية لمحلات الغاز

اشتراطات الترخيص لمواقع وسائط النقل والأنشطة ذات العلاقة

- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مقرات الليموزين
- الشروط الخاصة بصالات عرض السيارات
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص صالات عرض السيارات
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة الورش
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مراكز الترحيل
- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مكاتب الشحن الجوي والبحري
- الضوابط البلدية والفنية للترخيص بإنشاء أجهزة الاتصالات اللاسلكية التجارية أبراج ومحطات التقوية والهوائيات

لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم

- أهداف اللائحة

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محطات الوقود

اشتراطات الترخيص لبناء الوحدات والمجمعات السكنية

580- اشتراطات الموقع للفلل السكنية المستقلة

1- أن تكون نسبة البناء لا تزيد عن 60% من مساحة الأرض للدور الأرضي و 65% للدور الأول.

2- أن تكون الارتدادات جهة الشوارع المحيطة خمس عرض الشارع بحد أقصى 6 م وحد أدنى مترين، وتكون جهة المجاورين كحد أدنى مترين.

581- المجمعات السكنية والفلل المزدوجة (دوبلكس) (1)

1. اشتراطات المجمعات السكنية :

أ - أن لا يقل مساحة الأرض عن 3000م^2.

ب - عدم تجاوز النسبة النظامية .

ج - تخصيص عدد 2 مواقف لكل وحدة سكنية داخل المدينة .

د - تخصيص عدد 3مواقف لكل وحدة سكنية للمجمعات المطلة على البحر (الشاليهات) .

هـ - تأمين محطة معالجة مياه للصرف الصحي .

و - في حالة وجود قطع أراضي تقل مساحتها عن 3000م^2 فيسمح له بعدد وحدات مساو لها

$$= \frac{\text{مساحة الأرض} \times (\text{عدد الوحدات المسموحة لأصغر قطعة})}{\text{مساحة أصغر قطعة في المخطط}}$$

مثال: فرضا قطعة أرض (أ) مساحتها = 1800م^2 ومساحة أصغر قطعة 600م^2 مسموح بها وحدتان.

تصبح عدد الوحدات المسموحة للقطعة (أ) = $\frac{1800 \times 2}{600}$ = 6 وحدات

ز - تأمين غرفة كهرباء .

ح - يلزم تركيب شبكة تحكم (مراقبة الكاميرات التليفزيونية) على المداخل الرئيسية للمجمع السكني .

2. اشتراطات الفلل المزدوجة (دوبلكس) : (بموجب التعميم رقم 4/511/23 في 1419/1/17هـ).

أ - يسمح ببناء وحدتين متلاصقتين (دوبلكس) للأراضي الواقعة بمناطق نظام البناء فيها (س2 - 50% أو 60%) فلل لأسرتين مع التقيد بنسبة البناء والارتدادات والارتفاعات النظامية المعتمدة بالمخطط على أن تعد لها مخططات نظامية من قبل التخطيط عند الرغبة في التجزئة والإفراغ حسب المتبع نظاما .

582- اشتراطات الموقع للفلل السكنية المتلاصقة (فلل الدبلكس)

1- يجب أن يكون كل مبنى من المباني المتلاصقة على شارع واحد لا يقل عرضه عن 15 م مع تأمين موقف سيارة لكل مبنى داخل حدود الملكية.

2- يجب أن لا يقل عرض قطعة الأرض لأي مبنى سكني متلاصق جهة الشوارع عن 10م وفيما إذا كان الشارع تجارياً فيجب الالتزام بأطوال القطع المحددة في المخططات المعتمدة.

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة.

3- لا تقل مساحة أرض كل مبنى متلاصق عن 200 م^2.

4- يجب أن لا يزيد التلاصق عن جهتين فقط للمبنى الواحد.

5- يجب تطبيق نظام الإرشادات ونسبة البناء الارتفاعات حسب نظام البناء في المنطقة.

6- يجب أن يكون حد التقسيم بين كل مبنى وآخر على خط مستقيم ومتعامد على حد الشارع.

7- يجب فصل الهيكل الإنشائي فصلاً كاملاً لكل مبنى على حده وعدم اشتراك المباني المتلاصقة في منور واحد كما يجب الفصل في جميع الخدمات.

8- يسمح بتلاصق المباني في حدود البلوك المعتمد في المخطط ويشترط أن تكون السلالم داخلية لكي يصبح كل مبنى وحدة سكنية واحدة مستقلة وفق الشروط المذكورة أعلاه.

583- الشروط الخاصة لإنشاء السواتر(1)

1- يمنع استخدام السواتر على الشوارع الرئيسية .

2- يمنع استخدام السواتر بين المباني ويمكن الاستعاضة عن ذلك بوضع مشربيات على الشبابيك والبلكونات المراد حمايتها من الكشف، إلا إذا تعذر ذلك، فيسمح بإقامة هذه السواتر مع مراعاة الالتزام بالمواصفات الواردة في البنود رقم 4، 6،5.

3- في حالة وجود كشف من الجوار على المسابح الخاصة أو الحدائق المفتوحة للفلل السكنية، كون الجار متقدم في البناء عن مبنى صاحب الطلب مما يؤدي إلى هذا الكشف، فإنه يمكن الموافقة على وضع الساتر لمنع هذا الكشف على أن يكو طرق الساتر على بعد لا يقل عن (3م) من حد الأرض جهة الشارع، وبالواصفات الواردة ذكرها أدناه .

4- يعمل الساتر من الخشب المتقاطع أو أي مادة يمكن استخدامها كشرائح متقاطعة وتدهن بلون أخضر زيتي ويغطى الساتر بالنباتات المتسلقة مثل الياسمين بمختلف أنواعه .... الخ .

5- يتم تحديد ارتفاع الساتر بعمل قطاع يوضح فيه ارتفاع أعلى نقطة للرؤيا من مبنى الجار وأبعد نقطة داخل الساحة المراد حمايتها من الكشف، على ألا يزيد أقصى ارتفاع للساتر الجانبي عن (6م) من منسوب بلاط الحديقة ولا يزيد أقصى ارتفاع للساتر من ناحية الشارع الفرعي عن (4م) من سطح بلاط الحديقة شريطة وجود كشف من عمارة تقع أمامه من الجهة المقابلة للشارع .

6- يفضل أن تكون نهاية الساتر العلوية مائلة للداخل وذلك للتقليص من ارتفاع الساتر أو أي طريقة أخرى تساعد على ذلك بقدر الأماكن .

7- بخصوص المباني الجديدة المطلوب الترخيص لها فيتم تقديم دراسة معالجة الكشف من الجوار أن لزم الأمر ضمن المشروع الابتدائي .

8- إذا قدم للفرع طلب الترخيص لإنشاء ساتر لا تنطبق عليه النقاط المذكورة أعلاه ففي هذه الحالة يعرض على لجنة مكونة من رئيس الفرع المختص ومدير التراخيص المركزية أو من ينوب عنهما شريطة أن يكونا مهندسان معماريان .

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة

اشتراطات الترخيص لمواقع المرافق التعليمية والأنشطة المرافقة أو المشابهة لها:

584- اشتراطات الموقع لإقامة المدارس الأهلية ورياض الأطفال ودور الحضانة:

أولا: في حالة الأرض فضاء ومخططة كمرفق تعليمي. يؤخذ بالشروط المعمارية والوظيفية..الخ باعتبار اصل التخطيط.

ثانيا: في حالة الأرض فضاء غير مخططة كمرفق تعليمي يؤخذ بالشروط التالية:

1- أن يكون الموقع على شارعين لا يقل عرض أحدهما عن 20م وتكون الواجهة الرئيسية مطلة عليه في حالة كون العقار داخل الأحياء السكنية، أما إذا كان الشارعان أحدهما تجاري فتكون الواجهة جهة الشارع الفرعي بعرض لا يقل عن 20م.

2- أن لا تقل مساحة العقار عن:

- أ- 1000م^2 للحضانة والروضة والتمهيدي.
- ب- 3500م^2 للابتدائي.
- ت- 7000م^2 للمتوسط.
- ث- 10000م^2 للثانوي.
- ج- 15000م^2 لمجمع المدارس.

3- أن يكون الموقع بعيداً عن تقاطعات الشوارع الرئيسية.

4- ألا تقل المسافة عن أقرب مرفق تعليمي أهلي قائم مماثل كما يلي:

- أ- 300م للروضة والحضانة والتمهيدي.
- ب- 500م للابتدائي.
- ت- 800 م للمتوسط.
- ث- 1500م للثانوي.

5- لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود قائمة عن 20م.

6- موافقة جهات الاختصاص (وزارة التربية والتعليم - الدفاع المدني).

7- موافقة المجاورين المقابلين و الملاصقين على إقامة المنشأة التعليمية، وفي حالة وقوع العقار على شارعين أحدهما تجاري يستثني أخذ موافقة الجار المقابل جهة الشارع التجاري مع تصديق موافقة المجاورين من البلدية الفرعية.

8- توفير مواقف سيارات بواقع:

- أ- موقف / فصل للروضة والحضانة والتمهيدي.
- ب- موقف ونصف الموقف/ فصل للابتدائي
- ت- ثلاثة مواقف / فصل للمتوسط.

ث- خمسة مواقف / فصل للثانوي.

9- تقديم الفكرة التصميمية لأمانة مدينة الرياض من قبل مكاتب هندسية متخصصة لاعتمادها و من ثم موافقة جهات الاختصاص، وفي ضوء ذلك يتم إعداد المخططات التنفيذية.

ثالثا: اشتراطات الموقع لإقامة المدارس على عقارات قائمة

1. أن يكون العقار القائم على شارعين لا يقل عرض أحدهما عن 20م وتكون الواجهة الرئيسية مطلة عليه في حالة كون العقار داخل الأحياء السكنية، أما إذا كان الشارعان أحدهما تجاري فتكون الواجهة و المدخل جهة الشارع الفرعي بعرض لا يقل عن 15م.
2. أن يكون العقار مطابقا لأنظمة البناء المعتمد بأمانة مدينة الرياض و تعليمات الأمن والسلامة.
3. لا تقل مساحة أرض العقار عن
   - أ- 1000م^2 للحضانة / روضة / تمهيدي
   - ب- 3500م^2 للابتدائي
   - ت- 7000م^2 للمتوسط
   - ث- 10000م^2 للثانوي
   - ج- 15000م^2 لمجمع المدارس
4. أن يكون العقار بعيداً عن تقاطعات الشوارع التجارية الرئيسية.
5. لا تقل المسافة عن أقرب مرفق تعليمي أهلي قائم مماثل بالنسبة للموقع المطلوب تحويله كما يلي:
   - أ- 300 م للروضة والحضانة والتمهيدي.
   - ب- 500 م للابتدائي.
   - ت- 800 م للمتوسط.
   - ث- 1500م للثانوي.
6. لا تقل المسافة بين أقرب محطة وقود قائمة والعقار المطلوب تحويله إلى مرفق تعليمي عن 20م.
7. موافقة جهات الاختصاص (وزارة المعارف) على تحويل العقار إلى مرفق تعليمي.
8. موافقة المجاورين المقابلين والملاصقين على تحويل العقار إلى مرفق تعليمي، وفي حالة وقوع العقار على شارعين أحدهما تجاري يستثنى أخذ موافقة الجار المقابل جهة الشارع التجاري مع تصديق الموافقة من البلدية الفرعية.
9. توفير مواقف للسيارات بواقع (موقف/ فصل في الروضة) (موقف ونصف موقف/ فصل ابتدائي) (موقفين/ فصل للمتوسط) (خمسة مواقف/ فصل ثانوي).
10. إرفاق مخططات معمارية توضح التوزيع الداخلي للعقار المراد تحويله معتمدة من مكتب هندسي متخصص ومعتمدة من جهة الاختصاص ومصدقة من قبل البلدية.

585- اشتراطات الموقع لإقامة المعاهد و المراكز التعليمية والتدريبية[1]

مثل: مراكز تعليم اللغات، الطباعة، الحاسب الآلي، العلوم الإدارية والتجارية، العلوم الصناعية والإلكترونية، علوم الاتصالات والتقنية، العلوم الزراعية، العلوم الصحية، العلوم الإعلامية، تعليم الخياطة، التعليم الخاص و ما شابهها:

يسمح بإقامة المراكز التعليمية على الأراضي الفضاء طبقا للشروط التالية:

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري ولا يزيد عمق الأرض من جهة الشارع التجاري عن قطعتين وعند وجود مداخل أو مخارج من جهة الشارع الفرعي تكون في حدود القطعة الأولى.

2- ألا تقل المسافة[2] بين الموقع وأقرب محطة وقود قائمة عن 20 م.

3- موافقة خطية من جهة الاختصاص على إقامة المركز التعليمي على الموقع المطلوب.

4- تقديم المخططات المطلوبة لأمانة مدينة الرياض – الإدارة العامة للتخطيط العمراني من قبل مكتب هندسي المخططات متخصص موضحاً بها الفكرة التصميمية مع مراعاة أنظمة البناء المعتمدة بالموقع و الاشتراطات الخاصة بالتصميم مع مراعاة توفير عدد مواقف السيارات بما لا يقل عن 5 مواقف / فصل دراسي.

5- اعتماد الفكرة التصميمية من الجهة ذات العلاقة بعد موافقة الأمانة عليها. وفي ضوء ذلك يتم إعداد المخططات التنفيذية.

يسمح بإقامة المراكز التعليمية على المنشآت القائمة طبقاً للآتي:

أ- أن يكون الموقع على شارع تجاري ولا يزيد عمق الأرض جهة الشارع التجاري عن قطعتين، مع مراعاة أن تكون المداخل والمخارج من جهة الشارع الفرعي في حدود القطعة الأولى.

ب- أن يكون العقار القائم مطابقاً لأنظمة البناء المعتمدة بمدينة الرياض.

ت- لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود قائمة عن 20م.

ث- موافقة جهات الاختصاص بافتتاح المركز التعليمي على العقار القائم مع اعتماد المخططات المعمارية التي توضح التوزيع الداخلي للعقار من قبلهم.

ج- توفير العدد الكافي من مواقف السيارات بواقع 5 مواقف/ فصل دراسي.

---

(1) اصدرت المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني اشتراطات ومواصفات المباني الخاصة بالمنشآت التدريبية الاهلية – في ربيع الاول 1423هـ:

- ان يكون المبنى على شارع يرخص فيه للمنشآت التجارية.
- ان يكون المقر المقترح مخصصا لنشاط التعليم والتدريب فقط، ولا يشترك معه انشطة اخرى.
- ان يتوافر في المقر خدمات الهاتف والماء والكهرباء.
- ان تتوافر للمقر المقترح مواقف سيارات تتناسب مع نوع النشاط.
- ان يبعد المبنى عن اقرب محطة وقود بما لا يقل عن 50 مترا.
- مراعاة شروط السلامة واحضار شهادة من الدفاع المدني بذلك.

(2) لاحظ شرط المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني: بان لا يقل البعد عن اقرب محطة وقود 50 مترا.

586- المعايير التخطيطية للمدارس (بنين وبنات) :

	داخل الكتلة العمرانية				بالمخططات التقسيمية			
	روضة	ابتدائي	متوسط	ثانوي	روضة	ابتدائي	متوسط	ثانوي
الحد الأدنى لمساحة الموقع	500م2	2000م2	5500م2	8000م2	2500م2	7000م2	7300م2	8000م2
الحد الأدنى لعرض الشارع	12م	20م	30م	30م	داخل الحي 16م	20م	30م	33م
الحد الأدنى لمواقف السيارات	-	عدد 8	1موقف/ فصل	3مواقف/ فصل	-	1موقف/ فصل	1موقف/ فصل	4 مواقف/ فصل
الحصول على موافقة الجار	يشترط	يشترط	يشترط	يشترط	لا يشترط	تكون منفصلة عن الكتلة السكنية بحيث تكون ضمن منطقة الخدمات أو المرافق العامة بالمخطط		
متطلبات الموقع	داخل الحي السكني بعيدا عن حركة السيارات والطرق الرئيسية	على شوارع محلية داخل الحي السكني بعيدا عن حركة السيارات ولطرق الرئيسية	على شارع يسهل الدخول والخروج منها أو مرتبطة بشوارع رئيسية منعا لحدوث اختناقات مرورية	على شارع رئيسي ذو خط خدمة حتى يسهل حركة السيارات	داخل المجاورة السكنية وتبعد عن الطرق الرئيسية وحركة السيارات	أن تكون على خطوط حركة مشاة مع سهولة وصولها دون قطع شوارع رئيسية	بالقرب من المنظمة السكنية	على خطوط الحركة الرئيسية بالمخطط تجنبا لمشاكل المرور داخل الحي
شروط عامة	أن تبعد مدارس البنات مسافة لا تقل عن 500م عن مدارس البنين والمساجد والأسواق التجارية .. إحضار شهادة تحمل المساحات الموضحة تمثل الحد الأدنى لمساحة الموقع ضمن المعايير التخطيطية بالمناطق ذات الكثافة المرتفعة لتخدم 300 نسمة .				أن تبعد مدارس البنات مسافة لا تقل عن 500م عن مدرسة البنين أو المسجد أو السوق التجاري . المساحات الموضحة تمثل الحد الأدنى لمساحة الموقع ضمن المعايير التخطيطية وهي بالمناطق ذات الكثافة السكانية المرتفعة بمعدل 100 فرد/هكتار .			

- شرط المواقف لا ينطبق على مدارس البنات ولكن يلزم تأمين مواقف الانتظار .

587- اشتراطات الموقع لترخيص مقرات وسائل النقل المدرسي

شروط الموقع الرئيسي.

1- الحصول على موافقة وزارة المواصلات.

2- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

3- أن لا تقل مساحة الموقع عن 1800م^2

4- أن لا تقل طول الواجهة على الشارع التجاري عن 30م

5- أن تكون المباني دور أرضي فقط والمظلات بارتفاع لا يزيد عن 4 م.

6- ألا تزيد نسبة البناء عن (10% مباني و50% للمظلات وجميعها بارتدادات نظامية وأن تكون من مواد مناسبة ولا تؤدي لتشويه المبنى، ويلزم اعتمادها من قبل الجهات المختصة بالأمانة).

7- تقام الأسوار جهة الشارع التجاري بعد تهيئة الارتدادات كمواقف للسيارات (سفلته، رصف، تحديد مواقف).

شروط الفرع:

1- الحصول على رخصة المكتب الرئيسي:

2- أن يقتصر نشاط هذا الفرع على استقبال الطلبات فقط ويمنع فيه دخول الحافلات.

3- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

4- أن لا تقل المساحة عن 24م^2.

5- أن لا يقل طول واجهة المكتب الرئيسية عن 4م جهة الشارع التجاري.

588- اشتراطات الموقع المطلوبة للوحات الدعائية والإعلانية(1)

اللوحات الإعلانية أعلى المباني(2):

1- أن يقع المبنى المطلوب وضع الإعلان عليه على شارع رئيسي تجاري.

2- يسمح بوضع لوحتين فقط أعلى المباني، وما زاد عن ذلك تدرس كل حالة على حدة، ويؤخذ بالاعتبار حجم المبنى وعرض الشارع وتناسق شكل اللوحات مع المبنى.

3- لا يسمح بوضع لوحات أعلى المباني الأثرية التاريخية.

4- ألا يزيد ارتفاع أعلى جزء من اللوحات المصمتة المعدة للإعلان عن خمسة أمتار، وفي حالة مباشرة الإعلان على تركيبات مفرغة (بحيث لا تكون في مجموعها أو في جزء منها لوحة مصمتة) فيجب ألا يزيد ارتفاعها بما في ذلك الحوامل عن 20 مترا، وطول اللوحة لا يتجاوز ثلاثة أضعاف ارتفاعها.

5- أن تكون الحوامل ومشتملاتها مرتدة عن حد واجهة البناء الواقعة على حد الطريق أو عن خط البناء بما لا يقل عن متر واحد.

6- أن يكون تصميم وتركيب وتثبيت الإعلان طبقا للأصول الفنية ومتطلبات السلامة، ولا يترتب عليه أي ضرر.

اللوحات الإعلانية القائمة بذاتها(3) (اللوحات المنفصلة والمثبتة على أعمدة أمام المراكز التجارية والصناعية وغيرها).

1- يسمح بعمل لوحة إعلانية على عمود لكل من مراكز الأسواق التجارية والبنوك والشركات والمطاعم الكبيرة والمؤسسات الكبيرة وما في حكمها إذا كانت تشغل كامل العقار.

2- أن يتناسب شكل وحجم اللوحة مع المبنى والفراغ المحيط بها على ألا تزيد مساحة اللوحة عن 15م^{2} (2.5× 6 م)

3- ارتفاع العمود الحامل للوحة لا يقل عن 6 أمتار.

4- يكون الحد الأقصى لارتفاع أية لوحة إعلانية قائمة بذاتها 6 أمتار.

5- لا يسمح بعمل لوحة على عمود للعمائر السكنية التجارية بصفة عامة.

6- أن يكون كامل حجم اللوحة داخل الموقع بعد التنظيم مع ارتداد عن حد الرصيف لا يقل عن 2 متر.

7- يسمح بلوحة إعلانية قائمة بذاتها واحدة فقط لمحطات الوقود على أن تتضمن التعريف باسم المحطة والخدمات المقدمة فقط.

8- يسمح بعمل لوحة جامعة للمراكز التجارية وللعمائر الإدارية تشمل أسماء شاغلى المبنى شريطة توفر ارتداد أمامي للمبنى لا يقل عن 10م، ويتم اختيار موقع مناسب يراعى فيه بعده عن حركة المشاة ومواقف السيارات.

اللوحات الإعلانية على واجهات المباني (الأنشطة التجارية). ويشترط فيها الآتي:

أ- ألا تزيد المساحة الكلية للإعلانات الموضوعة على واجهة معينة عن 20% من مساحة هذه الواجهة

ب- أن يكون الإعلان مسطحا وموضوعا على المبنى الرئيسي أو موازيا له على قوائم، ويشترط أن يكون مواجها للطريق العام.

ج- يسمح بأن يكون الإعلان مضيئا بشرط ألا يؤثر على سلامة وحركة المرور.

---

(1) قواعد تنظيم لوحات الدعاية والاعلان صدرت بالمرسوم السامي رقم م/ 35 وتاريخ 1412/12/28هـ. ومنها في المادة الاولى: فقرة 1- لوحات الدعاية وتشمل كافة انواع اللوحات المضاءة والعادية والمتغيرة ذاتيا الواقعة على الارصفة واعمدة الانارة والميادين وتقاطعات الشوارع داخل حدود المدن. 2- اللوحات الارشادية المضاءة والعادية الخاصة بالمحلات التجارية. 3- لوحات الدعاية الواقعة في الممتلكات الخاصة وتشمل كافة اللوحات الواقعة في الاراضي وعلى اسطح المنازل والعمائر. وتكون مسؤلية تنظيم ماجاء في الفقرة 1،2،3 من اختصاص وزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة في الامانات والبلديات والمجمعات القروية.

(2) يتحصل رسم سنوى مقداره (200) مائتي ريال عن كل متر مربع او اجزاء منه.

(3) يتحصل رسم سنوى مقداره (200) مائتي ريال عن كل متر مربع او اجزاء منه.

د- ألا تبرز اللوحة فوق مستوى نهاية ارتفاع المبنى المعلقة عليه.

هـ- عدد اللوحات لا يزيد عن لوحة واحدة لكل واجهة محل على الشارع.

لوحة العنوان والاسم (هي أية لوحة صممت لتحديد موقع قطعة أرض محددة):

أ- أن تحتوي فقط على اسم الشارع أو اسم المالك أو اسم العقار (كما يمكن أن تحتوي على مواعيد العمل).

ب- ألا تزيد مساحتها عن 0,20 م^2 ضمن المناطق السكنية.

ج- في حالة وضعها خارج المناطق السكنية فالمساحة يجب ألا تزيد عن 0,50 م^2.

د- ألا تكون مضاءة.

لوحة مؤقتة للإعلان عن بيع عقار وخلافه.

أ- ألا تزيد مساحة اللافتة عن 0,60 م^2.

ب- ألا تكون مضاءة.

ج- أن تكون اللوحة مؤقتة وتبين إمكانية البيع أو التأجير لقطعة أرض محددة أو مبنى أو جزء من المبنى الذي وضعت اللوحة عليه.

د- أن تقع ضمن حد الملكية المراد بيعها وفي حدود لوحة واحدة لكل واجهة على الطريق.

هـ- ألا تبقى هذه اللوحات في أماكنها لمدة تزيد عن أسبوع من تاريخ بيع أو تأجير العقار المعني.

لوحات الإنشاء (وهي لوحات مؤقتة للإعلان عن تطوير أو بناء أية تحسينات للعقار من قبل المقاول أو الجهة التي تقوم بتقديم الخدمات).

أ- أن تحتوي على اسم المشروع، الجهة التي تقوم بالتطوير، المكتب المصمم أو الاستشاري، شركة الإنشاء، الجهة المالكة للمشروع.

ب- أن تكون لوحة مؤقتة ولا تتجاوز مساحتها 3 م^2.

ج- يسمح بتركيب لافتة واحدة لكل واجهة تشير إلى الإنشاء المقترح في موقع معين.

د- إزالة اللوحات عند الانتهاء من الإنشاء.

دور الأمانات والبلديات حول الصيدليات ومستودعات الأدوية

تعميم رقم 49594 في 1425/8/14هـ

إشارة إلى ما يرد لهذه الوكالة من استفسارات بعض الجهات التابعة للوزارة عن دور الأمانات والبلديات حول الصيدليات ومستودعات الأدوية. نود الإحاطة أن دور الأمانات والبلديات هو إصدار تراخيص للمواقع بعد التأكد من استيفائها لشروط الأمانة أو البلدية وحصول طالب الترخيص على ترخيص مزاولة العمل وفتح الصيدلية أو مستودع الأدوية من قبل وزارة الصحة وفروعها وفق المتبع لديهم من أنظمة وتعليمات، كما أن مراقبة ما يباع من خلال هذه المحلات والعاملين بها من اختصاص الجهة المانحة لترخيص مزاولة العمل. آمل الإطلاع واتخاذ ما يلزم حيال ذلك ما إبلاغه للجهات التابعة لكم.

اشتراطات الترخيص لمواقع الأنشطة الصحية والأنشطة ذات العلاقة.

589- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الصحية على الأراضي المخصصة مرافق صحية:

يسمح بإقامة مراكز صحية على الأراضي المخصصة للمرافق الصحية حسب المخطط المعتمد طبقاً للشروط التالية:

1- موافقة وزارة الصحة علي الموقع وعلى إقامة المنشأة مع مراعاة تحديد الحد الأدنى من عدد السكان الذين يمكن أن يقوم بخدمتهم المركز الصحي بناءاً على الدراسة المقدمة من صاحب العلاقة والمعتمدة من وزارة الصحة.

2- تقديم المخططات المطلوبة لأمانة مدينة الرياض - الإدارة العامة للتخطيط العمراني من قبل مكتب هندسي متخصص موضحاً بها الفكرة التصميمية للمشروع مع مراعاة أنظمة البناء المعتمدة للموقع.

3- اعتماد الفكرة التصميمية من وزارة الصحة بعد موافقة الأمانة عليها وفي ضوئه يتم إعداد المخططات التنفيذية.

590- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الصحية على الأراضي الفضاء(1):

يسمح بإقامة مركز صحي على أرض فضاء ومعتمدة ضمن المخطط طبقاً للاشتراطات التالية:

1- يجب أن يكون الموقع على شارع تجاري رئيسي.

2- لا يزيد عمق الأرض جهة الشارع التجاري عن قطعتين على أن لا يقل عمق القطعة الأمامية عن 20م لتصبح مواقف سيارات بشرط أن تفتح المداخل والمخارج عليها.

3- يجب أن لا تقل مساحة الأرض المخصصة لإقامة المركز الصحي عن 1500م^2.

4- يجب أن لا تقل المسافة بين مركز صحي معتمد بالمخطط أو قائم عن الموقع المطلوب إقامة مركز صحي عليه عن 500م كحد أدني وهذه تمثل المسافة التي يقطعها الساكن من الوحدة السكنية إلى المركز الصحي.

---

(1) اذا ما تطلب المشروع شراء ارض حكومية لاقامة مشروع استثماري صحي عليها فيتبع ما يلي:

أ- يقدم صاحب المشروع مع طلبه دراسة كاملة للمشروع مصدقا عليها من الجهة المختصة مع الترخيص اللازم وترفق به من قبل البلدية او المجمع القروي دراسة عن مدى الحاجة إليه وقدرة صاحبه على اقامته.

ب- يتم اختيار الارض المطلوبه والمناسبة للمشروع من قبل البلدية او المجمع القروى المختص بالتشاور مع تخطيط المدن.

ت- يؤخذ تعهد على صاحب المشروع بان يبدأ في اقامته خلال سنة والا يستعمل الارض الا لما خصصت له.

ث- ترفع الاوراق للوزارة لدراسة الطلب والتعميد بما يجب ان يتخذ.

ج- بعد موافقة الوزارة على الطلب يسلم لصاحب المشروع وثيقة تثبت اعطاءه الارض ليتعامل بها امام اية جهة بعد اخذ التعهد المشار إليه وبعد الانتهاء من المشروع ومباشرة العمل يعطى صكا شرعيا على الارض وفقا للامر السامي رقم 4/ز 30214 في 1397/12/24هـ.

ح- اذا انتهت السنة دون ان يبدأ صاحب المشروع في تنفيذه او يثبت اخلاله بالالتزامات المفروضه عليه فيثبت ذلك في محضر يعد من مندوبين عن الامارة والبلدية او المجمع القروي والمحكمة والصحة وتقوم البلدية او المجمع القروى بحجز الارض وتبلغ دوائر التوثيق بعدم قبول أي تصرف عليها ويرفع المحضر مع جميع الاوراق لهذه الوزارة للموافقة على سحب الارض منه دون تعويض والغاء ما اتخذ من اجراءات لبيع الارض واعادة ما دفعه كثمن لها.

5- مراعاة التقيد بأنظمة البناء المعتمدة للموقع من ناحية الارتفاعات ونسب البناء والارتدادات.

6- مراعاة توفر العدد الكافي من مواقف السيارات وذلك بتأمين موقف لكل 50م^2 من إجمالي مساحة المباني.

7- موافقة وزارة الصحة على إقامة المنشأة مع مراعاة تحديد الحد الأدنى من عدد السكان الذي يمكن أن يقوم بخدمتهم المركز الصحي بناء على الدراسة المقدمة من صاحب العلاقة والمعتمدة من وزارة الصحة.

8- تقديم المخططات المطلوبة لأمانة مدينة الرياض - الإدارة العامة للتخطيط العمراني من قبل مكتب هندسي متخصص وذلك بعد مطابقة الاشتراطات السابقة للموقع موضحاً فيها الفكرة التصميمية للمشروع.

9- اعتماد الفكرة التصميمية من وزارة الصحة بعد موافقة الأمانة عليها وفي ضوئه يتم إعداد المخططات التنفيذية.

591- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الصحية على منشآت قائمة:

يسمح بإقامة مركز صحي على عقار قائم طبقاً للشروط التالية:

1- يجب أن يقع العقار على شارع تجاري.

2- يجب أن يكون العقار مطابقاً لأنظمة البناء المعتمدة بأمانة مدينة الرياض ولا يوجد به أي مخالفة لأنظمة البناء.

3- يجب أن لا تقل مساحة العقار عن 900م^2

4- يجب أن لا تقل المسافة بين أقرب مركز صحي معتمد بالمخطط أو قائم عن الموقع المطلوب إقامة مركز صحي عليه عن 800م كحد أدني، وهذه تمثل المسافة التي يقطعها الساكن من الوحدة السكنية إلى المركز الصحي.

5- مراعاة توفير العدد الكافي من مواقف السيارات في المنشأة المراد تحويلها إلى مركز صحي وذلك بواقع موقف لكل 50م^2 من إجمالي مساحة المبنى.

6- مراعاة أن تكون المداخل والمخارج جهة الشارع التجاري فقط ولا تفتح جهة الشوارع الفرعية إطلاقاً.

592- اشتراطات الموقع للمستوصفات الأهلية

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري رئيسي، أو مخصص مرفق صحي حسب المخطط المعتمد .

2- المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود قائمة لا تقل عن 20 م مقاسه من الحدود الخارجية للموقع.

3- ألا تقل المساحة المخصصة لإقامة المستوصفات عن 900م^2 في المناطق التي نظام البناء بها بارتدادات نظامية. أما المناطق ذات نظام بناء على الصامت أو نظام البناء أروقة مشاة فلا تقل مساحة الأرض عن 400م^2 .

4- أن تكون المسافة الفاصلة بين مركز صحي أهلي وآخر لا تقل عن 500م دائري ما لم يكن هناك اختلاف فيما بين التخصصات المقدمة بكل منها، وذلك بعد أخذ موافقة الجهات المختصة بوزارة الصحة على ذلك.

5- يلزم أخذ موافقة الجهات المختصة (الجهة التخطيطية بالبلدية، ووزارة الصحة) على الموقع وعلى إقامة المنشأة.

6- مراعاة توفير مواقف للسيارات كالتالي:

أ- تأمين موقف لكل 100م^2 من إجمالي مساحة الأرض.

ب- أو تأمين مواقف سيارات بحيث تحسب على أساس 4 مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.

ت- في حالة غرف للتنويم تحسب المواقف بواقع 2,20 موقف لكل سرير.

7- الممرات: ألا يقل عرض الممرات الداخلية الواقعة بين العيادات عن 2 متر .

8- السلالم: ألا يقل العرض الصافي للسلم عن 1,5م، كما يجب ألا يقل عرض البسطة عن عرض السلم.

9- يمكن إقامة المركز الصحي من مبنى أو عدة مباني منفصلة حسب التصميم المعماري .

10- يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية لمداخل السكن.

11- التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات ونسب البناء والارتدادات.

12- المداخل والمخارج يجب مراعاة أن تكون جهة الشارع التجاري فقط، ولا تفتح جهة الشوارع الفرعية.

13- استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

14- متطلبات المعوقين: يجب التقيد بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين، الصادرة من وكالة الوزارة للشئون الفنية، الإدارة العامة للشئون الهندسية، وزارة الشئون البلدية والقروية، رجب 1412هـ.

593- اشتراطات الموقع للمستشفيات الأهلية

1- أن يكون الموقع مخصص مرفق صحي حسب المخطط المعتمد، أو أن يكون الموقع على أي قطعة أرض يتم إعادة تخطيطها وتخصيصها لهذا الغرض.

2- أن يبعد الموقع عن مصادر الضوضاء والتلوث .

3- تعدد الطرق الموصلة إلى الموقع لتجنب ازدحام الطرق وخصوصاً بالنسبة لسيارات الإسعاف .

4- أن يكون الموقع بالقرب من الطرق الرئيسية الواقعة داخل المدينة أو الموصلة إليها من خارجها .

5- المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود قائمة لا تقل عن 20 متراً طولياً .

6- يمكن إقامة مبنى المستشفى من مبنى واحد أو عدة مباني وكذلك يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المستشفى مع مراعاة تحقيق الخصوصية .

7- التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من ناحية الارتفاعات ونسب البناء والارتدادات .

594- المعايير التخطيطية للمستوصفات والمستشفيات[1]

المعايير التخطيطية المطلوب توفرها في الموقع	داخل الكتلة العمرانية			بالمخططات التقسيمية		
	عيادات طبية	مستوصف	مستشفى	عيادات طبية	مستوصف	مستشفى
الحد الأدنى لمساحة الموقع	400م2	1600م2	2500م2	1600م2	2500م2	2500-7500م2
الحد الأدنى لعرض الشارع	16م	16م	على شارعين على الأقل بعرض 22م الرئيسي	25م	25م	بعيدا عن الأماكن المزدحمة وأن يكون له اتصال مباشر مع طرق رئيسية
مواقف السيارات	4 مواقف	8 مواقف	25 موقف	10 مواقف	20 موقف	3.3موقف/سرير
موافقة الجار	يشترط	يشترط	يشترط	-	-	-

---

[1] المصدر امانة محافظة جدة.

المعايير التخطيطية المطلوب توفرها في الموقع	داخل الكتلة العمرانية			بالمخططات التقسيمية		
	عيادات طبية	مستوصف	مستشفى	عيادات طبية	مستوصف	مستشفى
متطلبات الموقع	ضمن عمارة سكنية أو مبنى تجاري - مكتب	داخل الحي السكني أو على شارع رئيسي	شارع رئيسي ويسهل الوصول إليه	لا يوجد	ضمن الخدمات المركزية داخل الحي السكني حيث تنفصل عن الاستعمال لسكني الشوارع أو ممرات مشاة	على محاور الحركة الرئيسية بالمدينة ويفضل المناطق الهادئة البعيدة عن الازدحام السكاني

اشتراطات الترخيص لمواقع الأنشطة الترفيهية والفندقية.

595- اشتراطات الموقع لإنشاء مراكز المعارض(1) :

إن وزير التجارة: بما له من صلاحيات، بعد الإطلاع على نظام اختصاصات وزارة التجارة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (66) وتاريخ 1374/4/6 هـ. وبعد الإطلاع على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/6) وتاريخ 1385/3/22 هـ وتعديلاته. وبعد الإطلاع على نظام السجل التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (1) وتاريخ 1416/2/21 هـ واللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1003) وتاريخ 1416/9/21 هـ. وبعد الإطلاع على نص المادة (6) من نظام الغرف التجارية الصناعية والمواد (55 و 57) من لائحته التنفيذية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (6) وتاريخ 1400/4/30 هـ. وبناءا على مقتضيات المصلحة العامة. يقرر ما يلي: مادة (1) الموافقة على الضوابط والشروط المرفقة بهذا القرار والخاصة بالترخيص بإقامة وتنظيم المعارض المحلية والدولية، وإقامة مراكز المعارض في المملكة، والإجراءات المنظمة لذلك. مادة (2) ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية أم القرى ويعمل به من تاريخ نشره. وزير التجارة، أسامة بن جعفر فقيه).

1- أن تكون المخططات المقدمة للمشروع معتمدة من قبل مكتب هندسي استشاري مرخص له بالعمل في المملكة، وتشتمل على صالات مغلقة وساحات مكشوفة، ومواقف مناسبة للسيارات، ومسجد، ومطعم، ومواقع للخدمات المساندة، ومخارج للطوارئ ودورات كافية للمياه .

2- يكون الشكل المعماري الخارجي للمركز مناسبا بعكس المستوى الحضاري والعمراني للمدينة التي يقام فيها.

3- لا تقل المساحة الإجمالية للمشروع عن 20.000 م^2 إذا كان المركز يقع في إحدى المدن الرئيسية في مناطق المملكة ويمكن أن تقل عن ذلك في المحافظات وفقا لما تراه وزارة التجارة مناسبا بحيث لا تقل المساحة عن خمسة آلاف متر مربع .

4- أن يكون المشروع محاطا بثلاثة شوارع رئيسية على الأقل وخارج المركز التجاري للمدينة وفي مكان مناسب يسهل الوصول إليه.

5- أن يشتمل المركز على كافة وسائل الأمن والسلامة الضرورية (أجهزة إنذار، طفايات حريق، مضخات المياه... الخ) وذلك وفقا لتعليمات الدفاع المدني ووسائل الاتصال المختلفة (خطوط الهاتف، الفاكس، التلكس، الكمبيوتر.. الخ) .

6- تقديم نسخة طبق الأصل من صك ملكية الأرض أو عقد الإيجار مع موافقة المالك على استخدام العقار في هذا الغرض.

7- تزود وزارة التجارة (إدارة المعارض والأسواق الدولية) بتقرير سنوي عن المركز يتضمن ابرز التطورات في الإدارة والموقع والتصميم والمعروضات ومستوى العارضين والجمهور والنشاط الثقافي والإعلامي.

8- تصدر وزارة التجارة التراخيص اللازمة لإقامة مراكز المعارض بعد استيفاء كافة الشروط المطلوبة ومنها موافقة الجهات ذات العلاقة مثل البلدية، الدفاع المدني، وغيرها من الجهات المختصة. انتهى

596- اشتراطات الموقع لإقامة المراكز الرياضية:

أ- يجب أن يكون الموقع على شارع رئيسي تجاري لا يقل عرضه عن 20م.

ب- يجب ألا تقل المساحة المخصصة لممارسة النشاط عن 400م^2. عدا المساحة المعدة كمواقف، وفي حالة استخدام أكثر من دور فيجب الالتزام بهذه المساحة.

ت- يجب ألا يقل عرض الموقع على الشارع التجاري عن 30م.

---

[1] قرار وزير التجارة رقم 1125 وتاريخ 1419/9/8 هـ ، نشر بجريدة ام القرى العدد 3732 وتاريخ 12 شوال 1419 هـ.

ث- يجب أن يبعد عن أقرب مستشفى مسافة لا تقل عن 100م. وذلك تلافياً لاستغلال المواقف المخصصة لهذا المرفق بسيارات رواد المركز.

ج- يمكن إقامة الصالات الرياضية في الأسواق التجارية ضمن المجمعات التجارية أو المحلات المخصصة للنشاط التجاري (معرض أو مكاتب).

ح- في حالة استخدام الأدوار العليا يشترط أن يكون استخدام الدور متخصص بالكامل للنشاطات التجارية وبمداخل مستقلة.

خ- يمنع استخدام مداخل ومخارج للمركز على الشوارع الخلفية الموازية للشارع التجاري.

د- يلزم توفير مواقف للسيارات خاصة بالمركز وذلك بمعدل موقف لكل 25م^2 من مساحة المركز.

ذ- يمنع استخدام الأقبية لهذا الغرض.

شروط عامة:

أ- موافقة الدفاع المدني لتوفير عوامل السلامة.

ب- في حالة وجود شبابيك تطل على المجاورين فيجب دراسة وضعها تفادياً للإضرار بهم.

ت- يجب تجهيز الموقع بعوازل صوتية.

597- اشتراطات الموقع لملاعب الأطفال التجارية

1- أن يكون الموقع على أربعة شوارع أحدهما تجاري.

2- ارتداد جهة الشارع الرئيسي لا يقل عن 40م يخصص مواقف سيارات بدون أسوار جهة الشارع التجاري

3- إرفاق مخططات متكاملة ومعتمدة من مكتب هندسي.

4- يجب أخذ موافقة الدفاع المدني لتطبيق وسائل السلامة.

5- لا يسمح بالدخول أو الخروج جهة الشوارع الفرعية.

6- لا تزيد نسبة تغطية الأرض عن 25 % من المساحة ويكون البناء دورا أرضيا.

597- اشتراطات الموقع للمراكز الترفيهية

المراكز الترفيهية : يقصد بها المكان المستقل المخصص للتسلية، والذي يضم مجموعة من الألعاب الكهربائية أو الميكانيكية أو الألعاب المختلفة المقامة خصيصاً لهذا الغرض.

1- أن يقع المشروع على شارعين على الأقل إحداهما رئيسي تجاري .

2- أن يكون الموقع مخصصاً للاستعمال الترفيهي حسب المخططات المعتمدة. (ويمكن إقامة المراكز الترفيهية على الطرق العامة خارج المخططات الهيكلية للمدن والقرى بعد التنسيق مع وزارة المواصلات).

3- موافقة البلدية على الموقع من الناحية التنظيمية .

4- مساحة الموقع لا تقل عن 2000م^2.

5- توفير الخصوصية للمجاورين وعدم التأثير عليهم.

6- تسوير وإضاءة الموقع وتشجيره.

7- توفير مواقف للسيارات بواقع سيارة لكل 100م^2 من مساحة الأرض.

8- توفير دورات مياه كاملة التجهيز عدد تسعة على الأقل، وعدد سبعة مغاسل أيدي (حسبت على أساس 2,78م^2 لكل فرد، وعدد 6 لكل 301 – 400 فرد، ودورة إضافية لكل 150 فرد زيادة).

598- اشتراطات الموقع لقصور الأفراح(1)

1- أن يكون الموقع على تقاطع شارعين زاوية أحدهما على الأقل تجاري.

2- أن لا تقل مساحة الموقع عن 4000 - 5000م^2.

3- أن لا تقل المسافة بين الموقع واقرب مستشفى عن 500م من جميع الجهات.

4- يجب أن يفصل الموقع عن محطات الوقود وأماكن بيع الغاز أو أي مكان ينشأ عنه خطورة شارع فرعي لا يقل عرضه عن 20م أو قطعة أرض من مخطط معتمد لا يقل عرضها عن 20م.

5- لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب مسجد عن 250م من جميع الجهات.

6- لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب قصر أفراح آخر عن 500 م من جميع الجهات.

7- لا يقل طول الضلع على الشارع الرئيسي عن 50م وطول الضلع الآخر عن 30م.

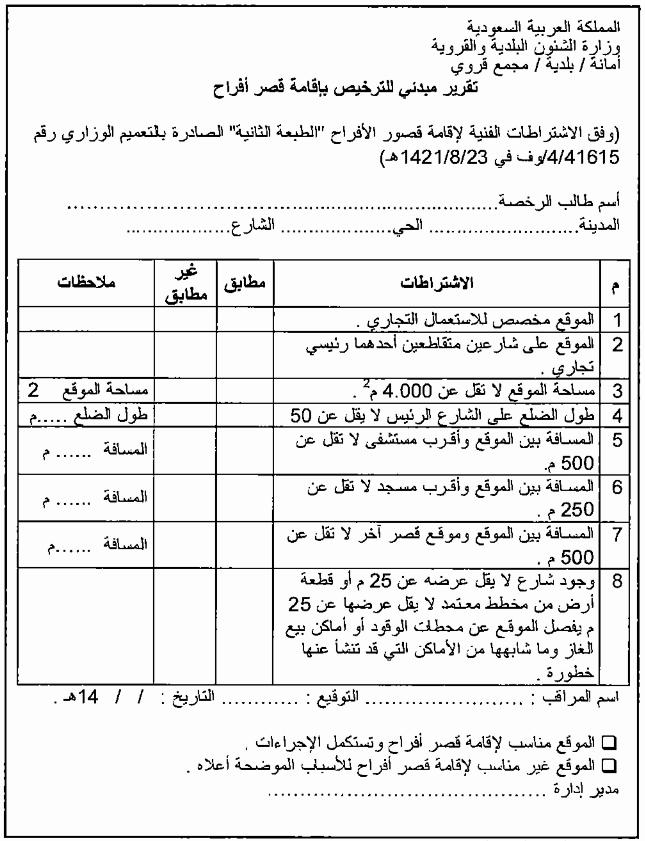
8- لا يزيد عمق الأرض عن قطعتين معتمدتين في المخطط المعتمد.

9- الارتداد جهة الشارع التجاري لا يقل عن عشرين مترا وتهيئة هذا الارتداد ليكون مواقف للسيارات وبدون أسوار جهة الشارع التجاري.

10- يجب أن تكون المخططات متكاملة ومعتمدة من مكتب هندسي كما يجب على صاحب الفسح توقيع عقد إشراف مع مكتب هندسي قبل إنهاء إجراءات الفسح للإشراف على التنفيذ.

11- إرفاق مخطط للمنطقة بقطر 1 كم يوضح الموقع العام للمجاورين والاستعمالات الراهنة.

12- أخذ الموافقة على الموقع قبل التملك وقبل الاستئجار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

تقرير مبدئي للترخيص بإقامة قصر أفراح

(وفق الاشتراطات الفنية لإقامة قصور الأفراح "الطبعة الثانية" الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4/41615/وف في 1421/8/23هـ)

أسم طالب الرخصة...

المدينة.......................... الحي.......................... الشارع..................

م	الاشتراطات	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
1	الموقع مخصص للاستعمال التجاري .			
2	الموقع على شارعين متقاطعين أحدهما رئيسي تجاري .			
3	مساحة الموقع لا تقل عن 4.000 م^2 .			مساحة الموقع 2
4	طول الضلع على الشارع الرئيس لا يقل عن 50			طول الضلع .....م
5	المسافة بين الموقع وأقرب مستشفى لا تقل عن 500 م.			المسافة ...... م
6	المسافة بين الموقع وأقرب مسجد لا تقل عن 250 م .			المسافة ...... م
7	المسافة بين الموقع وموقع قصر آخر لا تقل عن 500 م .			المسافة ......م
8	وجود شارع لا يقل عرضه عن 25 م أو قطعة أرض من مخطط معتمد لا يقل عرضها عن 25 م يفصل الموقع عن محطات الوقود أو أماكن بيع الغاز وما شابهها من الأماكن التي قد تنشأ عنها خطورة .			

اسم المراقب : .... التوقيع : .... التاريخ : / / 14هـ .

☐ الموقع مناسب لإقامة قصر أفراح وتستكمل الإجراءات .
☐ الموقع غير مناسب لإقامة قصر أفراح للأسباب الموضحة أعلاه .
مدير إدارة ....

المداخل:

1- يجب توفر الخصوصية في مدخل النساء:

---

(1) شروط تكميلية يجب أن تراعى عند استخراج فسوحات لبناء قصور الأفراح.

- البناء عبارة عن دور ارضي فقط من الخرسانة
- لا تقل الارتدادات جهة المجاورين عن أربعة أمتار
- لا يقل ارتفاع السور جهة المجاورين عن أربعة أمتار
- يلزم تطبيق المخططات المعتمدة من الأمانة بدون تعديل
- عدم إحداث فتحات للقصر جهة الشوارع الفرعية
- عدم إحداث شبابيك او أبواب جهة المجاورين
- يجب توفير مستلزمات السلامة من طفايات الحريق ومخارج للهروب
- الارتداد جهة الشارع التجاري بدون سور مواقف سيارات
- تجميل الارتدادات الأمامية بعمل أحواض زهور ونوافير
- الواجهات تكسي بالرخام.
- عدم مضايقة المجاورين بأي شكل من الأشكال.
- يجب استعمال عازل الصوت في الصالات الرئيسية .
- يلزم مراجعة إدارة رخص البناء بالأمانة بعد التنفيذ مباشرة وقبل صرف شهادات إتمام البناء

2- لا يسمح بالدخول أو الخروج أو حتى فتح أبواب خدمة الشوارع الفرعية بتاتا ويجب أن يكون بسور ارتفاعه لا يقل عن أمتار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين.

الواجهات:

هناك خيارات للواجهات:

1- أن تكون الواجهات من جميع الجهات رشة أمريكية بلاستكية ثلاثة أوجه بلون بيج فاتح أو ابيض مطفي.

2- أو تكون الواجهات من الرخام أو الواجهة الرئيسية من الرخام بيج فاتح وباقي الواجهات رشة بلاستيكية ذات لون فاتح

3- يرجع لشروط رخص البناء في مجال قصور الأفراح لمعرفة بعد قصر الأفراح عن المساجد وقصور الأفراح الأخرى ومحطات البنزين وغيرها.

اشتراطات الموقع للوحدات السكنية الشقق المفروشة

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري أو ضمن مناطق تجارية ولا يسمح بالترخيص لهذا النشاط وسط الأحياء السكنية.

2- لا تقل مساحة الأرض عن 1800م^{2}.

3- توفير مواقف سيارات بمعدل ثلاثة مواقف لكل وحدتين مع رصفها وإنارتها وتشجيرها.

4- تطبيق اشتراطات البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتدادات ونسبة المباني.

الاشتراطات الفنية:

1- لا يقل عدد الوحدات المتوفرة في المبنى عن خمس وحدات.

2- ألا تقل مساحة الوحدة عن 50م^{2} وألا تقل مكونات الوحدة عن صالة مدخل وغرفة نوم ومطبخ ودورة مياه وصالة جلوس لا تقل مساحة الغرفة عن 4 × 4م^{2} وكذلك مساحة الصالة لا تقل عن 16م^{2}.

3- المحافظة على الخصوصية التامة بما يتفق مع العادات والتقاليد.

4- الاهتمام بالنواحي الجمالية ومراعاة النمط المحلي في الواجهات.

5- أن يكون التصميم الداخلي للمشروع يتناسب ووظيفته من حيث المداخل والمخارج والبهو الرئيسي وحركة النزلاء وطرق الخدمة.. الخ.

6- عزل المبنى ضد الحرارة والرطوبة والصوت توفيراً للطاقة وتحقيقاً للخصوصية.

7- أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة مع اختيار مواد البناء المناسبة والملائمة لمناخ المنطقة.

8- توفير مصاعد كافية في المباني التي يزيد ارتفاعها عن دورين فأكثر.

9- توفير سلالم نجاة ومخارج للطوارئ وأن يكون هناك مدخل رئيسي واحد للمبنى مع توفير صالة لاستقبال النزلاء لا تقل مساحتها عن 30م^{2}.

10- مراعاة الاعتبارات التصميمية الخاصة بالمعاقين(1).

11- تطبيق الاشتراطات والتعليمات الخاصة بوسائل السلامة المعتمدة من قبل الدفاع المدني.

12- يقدم عقد إشراف موقع من قبل المالك مع مكتب هندسي استشاري مرخص له من قبل وزارة التجارة للقيام بمسئوليات الإشراف الكامل على تنفيذ جميع الأعمال ويتم اعتماد هذا العقد من قبل الأمانة قبل تسليم صاحب المشروع الترخيص لإقامة المشروع.

---

(1) راجع الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين.

المباني القائمة حالياً شقق مفروشة (سابقة لاشتراطات النظام)

المباني القائمة حالياً وتستخدم كشقق مفروشة وحتى يمكن تعديل تراخيصها إلى وحدات سكنية مفروشة يجب مراعاة ما يلي:

1- في حالة كون الموقع داخل الأحياء السكنية فتعطي مهلة سنتين من تاريخ اعتماد المحضر ومن ثم يتم إغلاقها بعد انتهاء تلك المهلة.

2- في حالة كون الموقع على شوارع تجارية فيتم دراسة تلك الحالات من قبل الجهة المختصة بالأمانة كل حالة على حدة ومعرفة مدى إمكانية تطبيق الاشتراطات الخاصة بالوحدات السكنية المفروشة والواردة في الفقرة (أولاً) ومن ثم إصدار الرخصة وفقاً لذلك.

600- اشتراطات الموقع للاستراحات التجارية

يسمح بإقامة الاستراحات التجارية والتي يسمح بتأجيرها على الغير وذلك على الأراضي الموجودة في المخططات المعتمدة كاستراحات فقط وفق الضوابط التالية:

1- أن يكون الموقع على شارعين زاوية لا يقل عرض أحدهما عن 30م.

2- لا تقل مساحة الموقع عن 3000م^2.

3- لا يقل طول الضلع على الشارع الرئيسي عن 40م وذلك على الشوارع ذات العروض (40 و 30م) وما زاد عن ذلك فلا يقل طول الضلع على الشارع عن 50م وطول الضلع على الشارع الفرعي عن 30م. ولا يزيد العمق عن قطعتين معتمدتين في المخطط المعتمد.

601- الضوابط العامة للاستراحات(1)

أولاً : شروط الترخيص ببناء استراحات تجارية داخل المخططات المعتمدة استراحات

1- أن لا تزيد نسبة البناء في الاستراحة عن 20% دور أرضي فقط من المباني الخرسانية يضاف لها 10% مساحات يمكن تغطيتها فقط مثل الخيام ومظلات مواقف السيارات .

2- أن تكون الارتدادات والإرتفاعات حسب التنظيم المعتمد في المخطط .

3- عدم فتح مداخل جهة الشوارع الفرعية ما عدى مداخل الخدمات والطوارىء ويكون الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي فقط .

4- يجب تقديم المخططات الابتدائية لأخذ موافقة الجهة المختصة في البلدية على التصميم وفكرة المشروع مع مراعاة تنسيق موقع المشروع من رصف وممرات وإضاءة وتشجير وخلاف ذلك مما يعطي المشروع قيمة جمالية . مع الأخذ بعين الاعتبار فصل مكان الرجال عن النساء وأن يكون مدخل النساء مستقلاً .

5- أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاءات مقاومة للحريق لمدة لاتقل عن ساعتين.

6- يتم توفير مواقف كافية للسيارات حسب المعايير الفنية .

7- الأخذ بمتطلبات الصحة العامة وفق الإشتراطات الصحية والفنية للمحلات المتعلقة بالصحة العامة والمعمول بها في البلديات .

8- ضرورة التنسيق مع المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة عند إنشاء المسابح والخيام داخل هذه الاستراحات .

9- وضع لوحة مضاءة على مداخل الاستراحة تتضمن اسم الاستراحة ورقم الترخيص واسم المالك ورقم الهاتف (مع مراعاة تسديد الرسوم الخاصة باللوحة للبلدية) .

---

(1) تعميم وزارة الشئون البلدية والقروية رقم 4/30365/وف بتاريخ 1425/5/11هـ

10- لا يسمح بإقامة الاستراحات التجارية في المخططات المعتمدة كورش أو معارض سيارات أو مستودعات .

11- على الأمانات والبلديات والمجمعات القروية التأكد من تطبيق هذه الاشتراطات ومستوى النظافة .

ثانياً : شروط التراخيص ببناء استراحات تجارية داخل المخططات السكنية

يقتصر إقامة الاستراحات التجارية في المخططات المعتمدة كاستراحات داخل المدن فقط ولا يُسمح بإقامتها في مواقع غير ذلك بالمدينة أما في المدن التي لا تتوفر فيها مخططات استراحات فيُسمح بإقامتها بالمخططات السكنية المعتمدة بأطراف المدينة التي لم يصلها العمران وذلك وفق الشروط الواردة في (أولاً) بالإضافة إلى ما يلي:-

- أن يكون الموقع على شارعين زاوية أحدهما تجاري.
- لاتقل مساحة الموقع على (3000م^2):
- أن لاتقل المسافة بين الموقع وأقرب مستشفى عن (500م) من حدود الملكية.
- أن لاتقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (20م) من حدود الملكية.
- أن لا يقل الارتداد عن (3م) جهة المجاورين و (5/1) عرض الشارع بالنسبة للشوارع.
- على أن تقوم الأمانات والبلديات والمجمعات القروية بتخصيص مواقع لمخططات تخصص لإقامة الاستراحات التجارية ضمن خططها

ثالثاً

المواقع الموجودة داخل المخططات العمرانية السكنية المعتمدة ضمن النطاق العمراني للمدن التي لا تتوفر فيها اشتراطات المواقع المذكورة في (أولاً وثانياً) وفي حال الاستخدام الشخصي فقط لا يتم بناء استراحة وإنما يعطى رخصة تسوير وملاحق وأن لا تزيد نسبة البناء في هذه الحالة عن 15% على أن يلتزم طالب الترخيص بما يلي:

1- أن تكون للاستعمال الشخصي فقط

2- أن لا تستعمل لأية أغراض تجارية أو استثمارية أو سكن عمال أو مستودعات.

رابعاً : إجراءات طلب ترخيص البناء

يقدم طلب الترخيص بإقامة استراحة إلى البلدية على نموذج يتضمن الآتي:

1- اسم طالب الترخيص رباعياً ورقم سجله المدني وعنوانه ورقم الهاتف.

2- موقع العقار المطلوب الترخيص عليه ومساحته وأطواله ورقم وتاريخ ومصدر صك ملكيته واسم الحي واسم الشارع واسم المدينة .

3- نوع الترخيص المطلوب (ترخيص استثمار ، استعمال شخصي).

4- المرافق المطلوب أن يشملها الترخيص .

5- الاسم المختار للاستراحة .

ويرفق مع الطب صورة من صك الملكية وصورة من بطاقة السجل المدني لمالك العقار وإذا كان طالب الترخيص غير المالك فيرفق صورة بطاقة سجله المدني وصورة مما يعطيه الحق بطلب الترخيص مع ما تتطلبه البلدية من وثائق أو شروط أخرى لإصدار الترخيص.

خامساً

عند إصدار ترخيص بناء استراحة فعلى البلدية تزويد المركز الأمني للاستراحات في المدينة بالتالي :

1- نسخة من رخصة الإنشاء.

2- نسخة من بطاقة السجل المدني للمرخص له.

3- نسخة من نموذج طلب الترخيص للموقع من المواطن والذي يشمل جميع المعلومات الشخصية

4- تنزيل جوي لموقع الاستراحة أو صورة اللوحة التنظيمية للموقع.

سادساً

تُصدر البلدية رخصة التشغيل للاستراحات التجارية لمدة سنتين مع إمكانية إيقاف الترخيص خلال هذه المدة في حالة الإخلال بالإشتراطات البلدية أو الأمنية أو السلامة من خلال ما يظهر لكل جهة وفق ما لديها من أنظمة وتعليمات محددة ومن خلال المركز الأمني للاستراحات على أن تعطى الاستراحات القائمة حالياً فترة سنتين من بدء العمل بهذا التنظيم لتصحيح أوضاعها وفقاً لهذا التنظيم.

سابعاً

مراعاة ضوابط وتعليمات كود البناء السعودي .

602- اشتراطات الموقع لإقامة المقاهي(1)

يتم تصنيف المقاهي(2) إلى فئتين الفئة(أ) وهي المقاهي التي تكون داخل المدينة وتقدم فيها المشروبات الساخنة والمثلجات والمأكولات الخفيفة. الفئة (ب) وهي المقاهي التي يقدم فيها ما يقدم في الفئة (أ) ويضاف إلى ذلك الشيشة والمعسل.

اشتراطات الفئة (أ):

1- يجب أن يكون الموقع على شارع تجاري أو ضمن مبنى مرخص له بمزاولة هذا النشاط.

2- توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل 10م^2 من مساحة الصالة المخصصة لجلوس المرتادين.

3- الالتزام بالشروط الصحية المنظمة لذلك النشاط والواردة في لائحة الشروط الصحية الصادرة من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية.

اشتراطات الفئة (ب):

1- يمنع إصدار رخص بناء للمقاهي من هذه الفئة وذلك للأراضي الواقعة ضمن المرحلة الأولى للنطاق العمراني لمدينة الرياض.

2- أن يكون الموقع ضمن المخططات المعتمدة كورش أو معارض سيارات أو محطات ترحيل المسافرين ضمن المرحلة الثانية للنطاق العمراني.

3- الالتزام بالشروط التالية:

أ- عدم السماح بإقامة المقاهي على الشوارع المحيطة بالمخططات المسموح بإقامة مقهى عليها والمقابلة للمخططات السكنية. إلا في حالة كون الشارع المحيط 60م فأكثر.

ب- أن يكون الموقع على شارعين زاوية ولا يقل عرض أحداهما عن 40م.

ت- أن لا يقل طول الموقع على الشارع عن 40 م.

ث- لا تقل مساحة الموقع عن 3000م^2

ج- يجب ألا تزيد مساحة البناء المغطاة عن 40%.

ح- تأمين مواقف السيارات بواقع موقفين لكل 25م^2 من مساحة المباني والجلسات المغطاة والمكشوفة والمخصصة للمرتادين.

خ- ارتفاع المباني دور أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن 4م.

د- يجب ألا تقل الارتدادات جهة المجاورين عن 3م وجهة الشوارع عن 5/1 "خمس" عرض الشارع.

---

(1) الإلتزام بالشروط الصحية المنظمة لذلك النشاط والواردة في لائحة الشروط الصحية الصادرة من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية

(2) مرافق المقهى هي : بوفيه مستودع مكان لاحتياجات الشيش دورات مياه .

ذ- يجب ألا يقل البعد بين المقهى وأقرب مسجد أو مدرسة عن 100م من حدود الملكية.

ر- يجب ألا يقل البعد بين المقهى وأقرب مقهى آخر عن 250م من حدود الملكية.

ز- يجب ألا يقل بعد المقهى وأقرب محطة وقود عن 30م من حدود الملكية.

س- يجب إحضار موافقة الدفاع المدني.

ش- يجب أن تكون المباني الخاصة بالتحضير والإعداد من الخرسانة المسلحة.

ص-يجب تقديم مخططات ابتدائية ونهائية تشتمل على ما يلي: -

- المخططات المعمارية، المخططات الإنشائية، المخططات الكهربائية، المخططات الصحية.
- واعتمادها من قبل الجهة المختصة بالأمانة(1).

الشروط الخاصة بإنشاء المقاهي (أحواش ليس بها مباني)

1- يجب أن لا تقل مساحتها عن 600م^2 وتقع على شارع رئيسي تجاري.

2- يجب تأمين مواقف سيارات ضمن المساحة على أن تقل المواقف عن عشرة مواقف.

3- يجب رفع السور جهة الجار والشوارع الفرعية إلي 3م على الأقل.

4- يسقف 50% من المساحة المتبقية بعد حذف مساحة المواقف - بالخرسانة المسلحة:

5- لا يفتح بارتدادات نظامية لا تقل عن 2م:

- يمكن إضافة القطعة الخلفية في حالة كونها على شارعين زاوية ولا يفتح أي فتحات جهة الجار والشارع الفرعي.

603- الشروط الخاصة بالسقائل المنشأة على البحر(2)

يقصد بالسقالة بأنها المنشأة التي تقام داخل البحر وتمكن من رسو الوساطة البحرية وتكون كممر فقط. ويشترط لإقامتها:

1- طول السقالة حسب ما يحدده سلاح الحدود .

2- يمنع منعا باتا أي ردم تحت السقالة وخارج حدود الأرض (بحيث تكون السقالة مرفوعة على أعمدة مسلحة) وتكون عائمة .

3- السقالة تستعمل فقط كممر بحيث يمنع إقامة استراحات عليها وبحيث لا يزيد عرضها عن 4,0م فقط.

4- يفضل أن يكون موقع السقالة في محور متوسط من الموقع .

5- ارتفاع منسوب أرض السقالة عن سطح البحر لا تزيد عن متر ولا ينقص عن 25سم في حالة أقصى ارتفاع (المد) .

6- يجب تحديد مسافة كافية بين السقالات وفي حالة تعدادها أي وجود سقالة مجاورة بحيث تحقق قدر من الخصوصية ويجب أن لا تقل المسافة بين السقالتين عن 4,0م.

---

(1) ادارة رخص البناء قسم المباني الخدمات

(2) المصدر امانة محافظة جدة.

اشـتراطات الترخـيص لمواقـع المحـلات التجاريـة ذات العلاقة بالصحة العامة

604- اشـتراطات الموقـع للمطـاعم والبوفيهـات والمطـابخ ومحـلات المـواد الغذائيـة والمخابز(1)

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محلات المطابخ

1- أن يكون المبنى على شارع تجاري وألا يقل طول الواجهة على الشارع التجاري عن 12م.

2- أن يكون المبنى دورا أرضيا فقط.

3- مساحة المبنى لا تقل عن 200م^2.

4- ألا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن 30م.

5- إرفاق مخطط لتوزيع الفراغات داخل المبنى.

6- تأمين مواقف سيارات لكل 50م^2 من مساحة المبنى.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محلات المندي

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري ولا يقل طول الواجهة على الشارع عن 8م.

2- أن يكون المبنى دور أرضي فقط.

3- لا تقل مساحة المبنى عن 120م^2.

4- لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن 30م.

5- إرفاق مخطط لتوزيع فراغات المبنى.

6- تأمين مواقف سيارات لكل 50م^2 من مساحة المبنى.

اشتراطات الموقع المطلوبة لمحلات بيع الحلوى

1- مساحة المحل مناسبة لحجم العمل ولا تقل عن 4م × 4م.

اشتراطات الموقع المطلوبة لمصانع الحلوى:

1- مساحة المحل مناسبة لحجم العمل.

اشتراطات الموقع المطلوبة لمحلات بيع السمك الطازج

1- أن يكون المحل بيع فقط، نوع السمك (طازج أو مبرد أو مجمد).

2- وجود مغسلة خاصة بغسيل السمك يصل إليها الماء مباشرة ساخنا وباردا.

3- عدم وضع دورة مياه داخل المحل.

وفي حالة قلي وشوي للسمك:

1- وضع مدخنة بارتفاع 2م على سطح المبني.

---

(1) ترتبط مهمة إصدار رخص المحلات التجارية للبلديات الفرعية.

اشتراطات الموقع المطلوبة بالمطاعم متعددة الأدوار

1- لا تقل مساحة الدورين عن 70م^2 موزعة على النحو الآتي:
   - 40م صالة تقديم الطعام وتشمل مغاسل الأيدي ودورة المياه وفقا للشروط السابقة.
   - 30م مكان التحضير والطبخ + المستودع وفقا للشروط السابقة.

2- ألا تقل واجهة المطعم عن 8م على الشارع التجاري.

3- إذا كان مكان التحضير والطبخ في الدور العلوي فيجب ترك ارتداد متر واحد على الأقل عن المجاورين.

4- إذا كانت الصالة في الدور العلوي فيجب أن يكون هناك سلما خاصا للخدمة إضافة إلي السلم الخاص بالزبائن.

5- يمنع وضع المداخن والهوايات على الواجهة الرئيسية، على أن ترفع ما لا يقل عن 2م عن ذروة المبني مع وضع فلاتر لمداخن الشوايات.

6- عدم فتح نوافذ على المجاورين أو الشوارع الفرعية حسب الأنظمة المعمول بها.

7- توفر مخرج للطوارئ.

اشتراطات الموقع المطلوبة بمحلات الوجبات السريعة والبوفيهات:

1- مساحة المحل لا تقل عن 24 مترا مربعا.

2- مساحة مكان الإعداد لا تقل عن 3 م × 4م.

اشتراطات الموقع المطلوبة بالمخابز نصف الآلية

المساحة لا تقل عن 200 متراً مربعاً.

اشتراطات الموقع المطلوبة للأفران العادية والتميس

بالإضافة إلي توفر الشروط العامة والاشتراطات بالعمال يلزم التقيد بالآتي:

1- أن لا تقل مساحة المخبز عن 45م^2.

2- يجب أن تكون مدخنة الفرن أعلى من المبني الموجود فيه الفرن بمترين على الأقل.

3- وجود مستودع خاص لحفظ الدقيق مطابق للشروط الخاصة بالمستودعات:

اشتراطات الموقع المطلوبة لمحل القرصان

1- نظرا لعدم وجود أنظمة تخص هذا النشاط فأنه يتم تطبيق شروط محلات المخابز العادية (الأفران) عليها مع استبدال النار بالمقارص ومساحة المحل لا تقل عن 4م × 6م.

اشتراطات الموقع المطلوبة لمحلات التموينات الغذائية

1- ألا تقل المساحة عن 16م^2 و لا يقل عرض الواجهة على الشارع عن 4م ويستثنى من ذلك المحلات النظامية الواقعة في الأحياء الشعبية.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محلات الحلاقة (حسب التصنيف)

فئة (أ):

1- يجب أن لا تقل مساحة المحل التجاري المخصص كصالون للحلاقة عن 40م^2 فما فوق.

2- أن يكون المحل نظامي من الناحية الفنية ومطابق لجميع شروط المحلات التجارية.

فئة (ب):

1- يوضح ضمن الفئة التي تنطبق عليه بعد قيام البلدية الفرعية بتصنيف الشوارع التي تقع ضمن نطاقها.

2- أن يكون المحل نظامي من الناحية الفنية وتنطبق عليه شروط منح تراخيص المحلات التجارية.

3- يقع تحت هذه المهنة أي صالون حلاقة لا يمكن تصنيفه ضمن فئة (أ) أو الفئة (ب).

اشتراطات الموقع المطلوبة مصانع الثلج المعبأة ومصانع مياه الشرب المعبأة:

1- يجب أخذ موافقة البلدية المعنية على الموقع والمساحة وذلك للحصول على رخصة المصنع.

2- يجب أن يكون الموقع بعيداً عن الروائح الكريهة والدخان والأتربة والملوثات وعن أماكن الانغمار بالماء الأخرى مع الأخذ في الاعتبار عدم حدوث أضرار أو إزعاج للمجاورين.

3- عدم إحداث تغيير في مساحة المصنع وعدم تغيير غرض الاستعمال إلا بموافقة البلدية.

4- لا يجوز اتصال المصنع بمصنع آخر إلا إذا نص على ذلك في الترخيص الممنوح لأي منهما.

5- لا يجوز الموافقة على الترخيص لمصنع به سكن ويمنع استخدام المصنع لغرض النوم.

تصريف الفضلات والمياه:

1- يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص (بيارة) تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر.

اشتراطات الموقع المطلوبة مناهل المياه (الأشياب)

1- يجب الحصول على موافقة البلدية الفرعية المبدئية على الموقع.

2- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

3- يجب الحصول على تصريح وزارة الزراعة والمياه على حفر بئر في الموقع.

4- المواقع الموجودة في الأودية تترك لموافقة الجهات المختصة دون النظر إلى الشروط.

مواصفات تجهيز الموقع:

1- تقديم مخطط عام للموقع عليه الشوارع المحيطة بالموقع وعناصر المواقع المختلفة وتوضيح المداخل والمخارج.

2- أن يقع المنهل في مكان مناسب من أرض الموقع بحيث تكون حركة الصهاريج السيارة أثناء عملية التعبئة سهلة وميسرة.

3- يجب توفير مدخل ومخرج للموقع بعرض لا يقل عن 8م لكل منهما.

4- يجب تسوير الموقع بسور لا يقل ارتفاعه عن 3م مع لياسته ودهانه من الداخل والخارج مع عمل رصيف جهة الشارع وزراعته وتشجيره.

5- يجب أن تكون الأرضيات من الخرسانة المسلحة وذلك في ممرات حركة الصهاريج من دخولها وحتى خروجها على أن تتم سفلتة بقية الموقع

6- يجب توفير مواقف لصهاريج المياه السيارة ضمن الموقع.

7- يجب توفير كل من مكتب، صالة انتظار، منطقة تخديم، دورة مياه بنسبة بناء لا تزيد عن 5% من مساحة الأرض، على ألا تزيد المساحة عن 100م^2.

8- يجب تنفيذ شبكة من مصايد المياه عند المداخل والمخارج وكذلك عند موقع المنهل مع تجميع هذه المياه واستخدامها لأغراض الري.

9- يجب أن تكون الخزانات الأرضية مغطاة بالخرسانة المسلحة.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة مشاتل

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

2- لا تقل مساحة عن 400م^2.

3- في حالة وجود شارع فرعي يجب أن يفتح باب خدمة في حدود القطعة الأولى لمواجهة للشارع التجاري.

4- لا يقل طول الأرض جهة الشارع التجاري عن 20م.

الشروط التصميمية:

1- الارتداد الأمامي بدون سور، مواقف سيارات، وتجميل مقدمة المواقف بأحواض الزهور.

2- عمل تفصيلة السور جهة الشارع بحيث يكون بارتفاع 1م يليه قوائم ألمونيوم يتم أخذ الموافقة عليها من إدارة رخص البناء.

3- يجب عمل مكتب للمشتل ويمكن إضافة صالة عرض بالمشتل بشرط أن يكون في مقدمة المشتل جهة الشارع التجاري وبارتدادات نظامية.

4- يجب عدم ترك المخلفات أو مضايقة المجاورين بالروائح الكريهة ولا يمكن التخزين داخل الموقع

الشروط والمواصفات الخاصة بالمشاتل[1]

أولا- الشروط الخاصة بالموقع :

1- ألا تقل مساحة الموقع عن المراد إقامة مشتل عليه عن 1200م2 .

2- أن يكون على شارعين إحداهما رئيسي بعرض لا يقل عن 20م والآخر فرعي بعرض لا يقل عن 12م ولا يشترط أن يكون الشارع تجاري .

3- في حالة إقامة مشتل على شوارع محورية يفضل أن تكون ذات خطوط خدمة لتسهيل الدخول والخروج للموقع من خلالها .

4- الحصول على موافقة الجوار في حالة إقامة المشتل داخل حي سكني ويحده محورين .

ثانيا-

1- يجب أن يكون الموقع محاطا بسور بارتفاع لا يقل عن 3م من جهة الجوار (جهتين) وأما الجهتين الآخرين المطلتين على الشارعين (الرئيسي والفرعي حسب شروط الموقع) فتعمل لهما سور من الحديد المشغول (الكرنيال) بتصميم خاص يعرض على الفرع المختص .

2- يراعى ترك ارتداد خمسة أمتار على الأقل من ناحية الشارع الرئيسي تستغل كمواقف للسيارات .

3- يراعى ترك 3.5م من الشارع الفرعي مخصص كمواقف للسيارات طولية لوايتات المياه الخاصة بالري أو الوايتات التي تجلب المزروعات من المشتل بمساحة لا تقل عن 40م2 لعرض الشتلات ونباتات الظل المختلفة .

4- توفير صالة عرض مقطات داخل المشتل بمساحة لا تقل عن 40م2 لعرض الشتلات ونباتات الظل المختلفة .

5- توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن ينفذ ناحية الفرعي بعيدا عن الجوار مع ترك الارتداد المطلوب 3م .

6- توفير مكتب إدارة وغرفة حارس ودورة مياه بمساحة لا تزيد عن 30م2 .

7- إعداد مكتب إدارة بالمنشآت السابقة واستخراج تصريح بإنشائها من قبل البلدية الفرعية بارتفاع دور أرضي لا يزيد عن 4.5م مع مراعاة النسب والنسق الجمالي.

ثالثا- الشروط الخاصة بالإنشاءات والمباني :

1- يجب أن يتم بناء سور حول الموقع المخصص كمشتل بارتفاع 3م من جهة الجوار من المباني وأما من ناحية الشارع التجاري فيتم بناء سور من المباني والشبك الحديدي بكل جمالي (يعد تصميم بذلك).

2- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند عمل الإنشاءات ألا يقل الارتداد من جهة الجوار عن (3م) ومن ناحية الشارع التجاري لا يقل عن (5م) على أن يتم عملها كمواقف للسيارات .

3- لابد أن تكون هناك صالة عرض للشتلات والنباتات المختلفة .

4- لابد من وجود مخزن لحفظ وتخزين جميع الأسمدة والمواد الزراعية ومستودع مستقل لتخزين السماد البلدي لاستخدام المشتل اليومي على أن يكون المستودع ذو تهوية مناسبة باستعمال شفاطات تهوية ويجب أن يخزن السماد البلدي داخل أكياس حتى لا يكون مصدرا لتوالد الذباب والروائح الكريهة.

---

[1] المصدر امانة محافظة جدة.

605- اشتراطات الموقع لإقامة مشاريع الدواجن[1]

يتم معالجة طلبات مشاريع الدواجن من قبل وزارة الزراعة والمياه حسب نظام توزيع الأراضي البور وان تكون هذه المشاريع بعيدة عن المدن والقرى، وفي المناطق الزراعية.

606- اشتراطات الموقع لمشاريع استخراج ملح الطعام[2]

بناءا على خطاب معالي وزير البترول والثروة المعدنية بخطابه رقم 615 في 1393/8/4هـ، "يكلف كل من يتقدم إلى هذه الوزارة "البلديات" أو احد فروعها بمراجعة وزارة البترول والثروة المعدنية لاتخاذ الإجراءات الأولية نحو تلبية طلب منحة ارض لغرض إنشاء مشروع لاستخراج ملح الطعام من سواحل المملكة.

---

(1) الامر السامي رقم 4/ب/4977 في 1407/4/7هـ المبلغ بوزارة البلديات بالتعميم رقم 5/97 في 1407/4/27هـ.

(2) تعميم وزارة البلديات رقم 5/322 في 1393/9/17هـ.

اشتراطات الترخيص لمواقع محلات تجارية ليس لها علاقة بالصحة العامة

607- اشتراطات الموقع للمجمعات[1]

المجمعات التجارية: هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي عادة تكون عبارة عن مبنى كبير مكون من اكثر من دور و تحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه ومطاعم الوجبات الخفيفة والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول.(MALL)

المراكز التجارية : عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة .

اشتراطات الموقع:

1. أن يكون الموقع مخصصا للاستخدام التجاري وعلى شارع تجاري رئيسي أو ضمن مراكز الحي الفرعية أو في المواقع الأستثماريه للبلديات.
2. أن يكون الموقع بعيداً عن محطات الوقود وأماكن بيع الغاز أو أية منشآت قد تنتج عنها خطورة بحيث يفصل بين موقع المشروع وأي من هذه المنشآت شارع لا يقل عرضه عن 25 مترا أو قطعة أرض لا يقل عرضها عن 25 متر.
3. أن تكون حركة الدخول والخروج من جهة الشارع التجاري فقط (مخارج الطوارئ يمكن فتحها على الشوارع الفرعية) ولا يسمح بعمل مداخل أو مخارج عند تقاطعات الشوارع وألا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطع الرئيسي إلى محور المدخل أو المخرج عن 35 متر لمنع التسبب في إعاقة المرور عند التقاطع.
4. أخذ موافقة الجهة صاحبة الصلاحية علي المواقع الغير مخصصة للاستعمالات كمراكز تجارية في المخططات الهيكلية للمدن والقرى وذلك حسب التعليمات المنظمة لذلك.
5. طول واجهة الأرض على الشوارع التجارية لا يقل عن (50 م) خمسين مترا.
6. يتم إعداد دراسة جدوى للمشروع توضح الأهداف والنتائج المتوقعة (للمشاريع الكبيرة التي لا يقل مساحة موقعها عن 10000م2).

المساحات والارتدادات:

1. الحد الأدنى لمساحة الموقع لا يقل عن 3000 م2 (ثلاثة ألاف متر مربع)
2. تكون نسب البناء والارتفاعات وفقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع أو المركز التجاري.
3. ارتدادات البناء علي الشوارع المحيطة طبقا للمسافات المسموح بها في نظام البناء المعمول به في المنطقة وعن المجاورين (3م) ثلاثة أمتار كحد أدنى.

مواقف السيارات: توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع أو المركز التجاري.

---

(1) من موقع الوزارة على الانترنت كما في 1425/4/26 هـ

4. توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز بواقع موقف سيارة لكل 50م2 من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمركز.
5. تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25 متر مربع طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
6. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من والى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
7. في حالة عمل مواقف سيارات(1) بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.

608- المراكز التجارية

المراكز التجارية: عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة .

1. لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل السوق.
2. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع ما يلزم من أدوات (طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
3. لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض النشاطات التجارية أو الترفيهية أو كمستودعات وإنما يستخدم دور القبو كمواقف للسيارات فقط.
4. لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المركز التجاري أو العاملين فيه.
5. لا يسمح بوجود أية فتحات بالمركز تطل على المجاورين عدا مخارج الطوارئ.
6. عدد أدوار المجمع أو المركز التجاري طبقاً لاشتراطات نظام البناء في المنطقة.

609- اشتراطات الموقع لمحلات بيع الملابس، ومواد البناء والذهب وما شابهها(2).

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مراكز بيع مواد البناء(3)

1- أن يكون الموقع بعيداً عن المناطق السكنية المأهولة بالسكان 1كم كحد أدنى وقت إصدار الرخصة مع أخذ تعهد على صاحب المركز بإزالته عند حدوث أي ضرر منه.

2- أن يكون الموقع على شارعين زاوية أحداهما تجاري لا يزيد عرضه عن 30م ولا يكون من الشوارع الرئيسية الهامة.

3- لا تقل مساحة الأرض عن 900م^2.

4- لا تقل طول واجهة الأرض على الشارع عن 30م.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مراكز بيع الخيام

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري وفي حدود القطعة الأمامية.

---

(1) عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة وزارة الشؤون البلدية للشئون الفنية

(2) مهمة إصدار رخص المحلات التجارية للبلديات الفرعية

(3) يدرس الموقع من قبل الموظف المختص، وفي حالة مناسبته للنشاط يزود بالشروط المطلوبة لتوفيرها من حيث تجهيزه

2- لا تقل مساحة الأرض عن 900م^2.

3- أن يتم تسوير الأرض بالكامل مع لياسة الأسوار ودهانها.

4- السور الأمامي يكون من الحديد المشغول بارتداد ستة أمتار مع تخصيص الارتداد الأمامي لمواقف السيارات.

5- أن يتم رصف الأرض أو تغطية الأرض بالبحص.

6- يسمح بإقامة ملاحق أرضية لا تزيد نسبتها عن 50% من مساحة الأرض تستخدم كمكتب وغرفة خدمة ودورة مياه وصالة انتظار دور أرضي فقط.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محلات بيع الغاز

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري ولا يقل واجهة الموقع على الشارع عن 15م. (او مركز تجاري ثانوي والمحدد داخل المخططات المعتمدة او منطقة ورش ومستودعات)(1)

2- ألا تقل مساحة الموقع عن 300م^2. (400م^2)(2).

3- ألا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن 100م.

4- ألا تقل المسافة بين الموقع والمدارس والمستشفيات عن 25 م.

5- ألا تقل المسافة بين الموقع وقصور الأفراح عن 20م من جميع الجهات، أو شارع لا يقل عرضه عن 20م.

610- اشتراطات الموقع لترخيص إقامة أجهزة الصراف الآلي

أولاً: صراف داخل المبنى أو جزء من المبنى (صراف ثابت):

1- أن يكون موقع جهاز الصراف جزء من المبنى وأن لا يكون في الارتدادات النظامية الخاصة بالمبنى.

2- عدم إنشاء أي مباني خاصة لهذه الأجهزة.

ثانيا: أجهزة الصراف السيارة وتقع إما في محطات الوقود أو المجمعات التجارية أو المباني العامة المسموح بها:

1- يجب أن يكون موقع جهاز الصراف جزءا من المبنى وأن لا يكون في الارتدادات النظامية الخاصة بالمبنى.

2- قبل الموافقة على إقامة الصراف يجب تقديم فكرة للموقع العام يوضح عليها موقع الصراف وحركة الدخول والخروج لموقع الصراف مع دراسة الواجهات.

3- مراعاة أن لا يتعارض موقع الصراف مع حركة الدخول أو الخروج للمشروع، وضرورة أن يكون هناك مدخل ومخرج خاص بالصراف.

4- مراعاة شروط الأبعاد الخاصة بمحطات الوقود الواردة في لائحة محطات الوقود.

---

(1) اشتراطات امانة محافظة جدة.

(2) اشتراطات امانة محافظة جدة.

اشتراطات الترخيص للمواقع ذات الصفة الصناعية

611- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة المصانع

1- أن يكون الموقع ضمن المخططات المعتمدة(1) صناعيا.

2- الالتزام بالارتدادات المحددة في المخطط المعتمد.

3- يسمح بإقامة مكاتب بنسبة لا تزيد عن 10% من مساحة الموقع.

4- عدم السماح بإقامة سكن للعمال داخل الموقع.

5- ارتفاع السقف لا يزيد عن 8م.

612- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص المطابع

أولاً: المطابع ذات الأحجام الكبيرة:

1- أن يكون الموقع في إحدى المناطق الصناعية المعتمدة في المخطط المعتمد لمدينة الرياض.

2- المساحة لا تقل عن 1200م^2.

ثانياً: المطابع ذات الأحجام الصغيرة:

1- أن يكون الموقع على شارعين زاوية أحداهما تجاري عرضه لا يقل عن 20م في المناطق التي نظام البناء فيها على الصامت ولا يقل عن 30م في المناطق التي نظام البناء فيها بارتدادات

2- لا يقل طول الأرض على الشارع التجاري عن عشرين متراً 20م.

3- المساحة لا تقل عن 600م^2.

4- مع تقديم المخططات اللازمة للإدارة العامة للتخطيط العمراني التي توضح التوزيع الداخلي للمطبعة على أن تكون مطابقة للاشتراطات الخاصة بالمطابع.

ثالثاً: نظام البناء:

5- عدد الأدوار أرضي(2)

6- العمق بالمتر حد أدني 20م.

7- الارتفاع بالمتر حد أقصى 6م.

8- الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض بالمباني 50%.

9- الطول بالمتر لواجهة الأرض جهة الشارع الرئيسي 20م.

الارتدادات الجانبية:

1- تكون بارتدادات لا تقل عن 4م للمطابع ذات الحجم الكبير.

2- المناطق التي نظام البناء فيها بأروقة مشاة تكون بأروقة جهة الشارع حسب نظام المنطقة.

---

(1) راجع نظام الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية.

(2) يمكن عمل مكاتب لميزانين بنسبة لا تزيد عن 20% من مساحة الأرضي مع ملاحظة أن لا يزيد الارتفاع الإجمالي عن 6م.

3- تكون بارتدادات نظامية في المناطق التي نظام البناء فيها بارتدادات.

4- تكون بارتدادات حسب نظام المناطق التي فيها نظام البناء على الصامت.

613- المطابـــع(1)

تقسيم المطابع إلى فئتين:

أ- مطابع ذات الأحجام الكبيرة.

ب- مطابع ذات الأحجام الصغيرة.

الاشتراطات الخاصة بالمطابع فئة (أ):

1- أن يكون في إحدى المناطق الصناعية أو على الشوارع الرئيسية في مناطق الورش والمستودعات والمعتمدة في المخطط الهيكلي لمحافظة جدة.

2- أن لا تقل مساحة الأرض عن 2500م^2 .

3- أن لا تقل الارتدادات الأمامية عن 10م والجانبية عن 5م (حسب اشتراطات الورش والمستودعات).

4- يجوز بعد أخذ موافقة الجهات المختصة أن يكون نشاطها في جميع أنواع الطباعة عامة .

الاشتراطات الخاصة بالمطابع فئة (ب) :

1- أن يكون الموقع على شارعين زاوية أحدهما تجاري وعرضه لا يقل عن 30م .

2- لا تقل مساحة الأرض عن 900م^2 .

3- أن يكون في مبنى مستقل .

4- أن لا يقل الارتدادات الأمامية عن 5م والجانبية عن 3م .

5- يجوز بعد أخذ موافقة الجهات المختصة أن تقدم بعض أنواع الطباعة مثل (طباعة بطاقات الدعوات – التعارف – التقاويم وما في حكمها).

614- اشتراطات المواقع المطلوبة لترخيص ورش ومشاغل صياغة الذهب وأسواق بيع المعادن الثمينة والأحجار الكريمة:

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري أو في المنطقة الصناعية.

2- أن لا تقل مساحة الورشة عن 100م^2 وأن تكون من الخرسانة المسلحة بميول لا يقل عن 15% دور أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن 6م.

3- البناء حسب نظام المنطقة.

الشروط والمواصفات الواجب توافرها في مشاغل ومحلات وأسواق بيع المعادن الثمينة والأحجار الكريمة(2) حسب اللائحة التنفيذية لنظام المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

أولا : يشترط في مشاغل ومحلات بيع المعادن الثمينة والأحجار الكريمة ما يلي :

1- أن يكون الموقع ضمن المراكز والمجمعات التجارية بالمدينة أو أن يكون الموقع على أحد الشوارع الرئيسية التجارية المعتمدة، ويستثنى من ذلك المحلات والمشاغل القائمة حاليا .

2- أن لا يكون المحل أو المشغل في مكان منعزل أو منزوي .

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة.

(2) ملحق القرار الوزاري رقم 2/3/652 وتاريخ 1410/4/23هـ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لنظام المعادن الثمينة والأحجار الكريمة. نشرت بجريدة ام القرى العدد 3286 بتاريخ 1410/5/10هـ

3- أن لا تكون هناك فتحات للتكييف وتستخدم أجهزة التكييف المنفصلة (سبليت يونت)، على أنه بالنسبة للمحلات والمشاغل القائمة إذا تعذر استخدام هذه الأجهزة فيجب أن تكون فتحة التكييف محصنة بقضبان حديدية لا يقل قطرها عن 16 ملم على الأقل ومثبتة بكامل محيط الفتحة أفقيا ورأسيا وملحومة مع بعضها البعض ولا تزيد الفراغات بينها عن 10 سم.

4- أن تكون الأبواب من الحديد الصاج بسمك لا يقل عن 3 ملم والأبواب مجزأة إلى درف أو من الأبواب الكهربائية ذات الكوالين الأمنية المرخص بها دوليا وأن تكون الأقفال غير بارزة .

5- أن تتم إضاءة واجهة المحل ليلا.

6- أن يتم تزويد المحل أو المشغل بأجهزة إنذار ضد السطو لإحداث أصوات إنذار متميزة.

7- أن تتوفر وسائل الأمن والسلامة بالمشغل مع تركيب جهاز لشفط الأبخرة.

8- بالإضافة إلى ما تقدم يجب أن يخصص في كل مشغل مخزن لا تقل مساحته عن 6 أمتار مربعة ويشترط في هذا المخزن ما يلي :

أ - أن تكون جدرانه وأرضيته وسقفه من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن 20سم أو أن تحصن بألواح من الحديد الصاج بسمك لا يقل عن 20ملم .

ب - أن لا يكون في هذا المكان أي شبابيك أو فتحات أخرى ويكون تكييف هذا المكان وتهويته أن لزم الأمر عن طريق وحدات التكييف المركزي .

ج - أن يكون باب المخزن من الحديد الصاج بسمك لا يقل عن 5 ملم ويكون قفل ومفتاح هذا الباب على غرار أقفال ومفاتيح الخزانات الحديدية.

ويجب على صاحب المشغل نقل كافة ما لديه من معادن وأحجار كريمة إلى المخزن المشار إليه فور انتهاء العمل اليومي .

ثانيا : يشترط في الأسواق والمجمعات التجارية الجديدة المراد تخصيصها لبيع المعادن الثمينة والأحجار الكريمة ما يلي :

1- أن يكون الموقع ضمن المناطق المخصصة للاستعمال التجاري بالمخطط الرئيسي الإرشادي للمدينة.

2- أن يكون الموقع محاطا بأربعة شوارع أحدها رئيسي تجاري والأخرى فرعية لا يقل عرض الواحد منها عن 12م.

3- أن يتم توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل متر مربع من مساحة المحلات التجارية.

4- أن لا تقل المساحة الإجمالية للمحل عن 16م^2، وأن لا يقل أصغر أضلاعه عن 4 أمتار والارتفاع الصافي لسقف المحل عن 2,5 متر ولا يزيد عن 4,5 متر.

5- أن تكون ممرات المشاة التي تفتح عليها المحلات كافية لاستيعاب الحركة الداخلية وسهولة المراقبة الأمنية.

6- أن يكون سقف وأرضية وجدران المحل من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن 20سم وتحديد 8 أسياخ في الاتجاهين من كل جانب.

7- أن يكون نظام التكييف في السوق بوحدات منفصلة (سبليت يونت) أو التكييف المركزي .

8- أن يتم توفير غرفة مراقبة وتحكم مزودة بأحدث أساليب المراقبة الأمنية الحديثة لمراقبة مداخل وممرات السوق مراعاة إمكانية ربطها بغرفة عمليات الجهات الأمنية.

9- أن توضع أبواب من القضبان الحديدية بسماكة 20ملم لا يقل عددها عن ثمانية قضبان في المتر الواحد لمدخل السوق ومخرجه.

10- أن تفتح واجهات المحلات على ممرات للمشاة.

11- أن يضاء السوق ليلا.

615- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مصانع البلوك

1- ألا يقل عرض الشارع الواقع عليه عن 20م.
2- يسمح بإقامة ملاحق أرضية بنسبة لا تزيد عن 5% من مساحة الأرض.
3- يمنع استخدام الكسارات داخل الموقع.
4- تسوير الأرض.
5- أن يكون الموقع ضمن مخطط صناعي.
6- الالتزام بالشروط التصميمية التي تحددها الجهة المختصة بالأمانة.

616- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة المستودعات

1- أن يكون الموقع ضمن المخططات المعتمدة كمستودعات.
2- الالتزام بالارتدادات المحددة في المخطط المعتمد.
3- يسمح بإقامة مكاتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لا تزيد عن 10% من مساحة المستودع..
4- عدم السماح بإقامة سكن للعمال داخل الموقع.
5- تهيئة الارتدادات جهة الشوارع كمواقف للسيارات بدون أسوار.
6- ارتفاع الهيكل الحديدي لا يزيد عن 8م.
7- الالتزام بالشروط التصميمية التي تحددها الجهة المختصة بالأمانة.

كما أصدرت أمانة مدينة الرياض تعميماً خاصاً بتنظيم المستودعات داخل وخارج المدن مفاده على النحو التالي:

شروط وتعليمات الدفاع المدني:

1- المحافظة على نظافة المستودع من الداخل والخارج .
2- العناية بالتخزين وعدم تكديس محتويات المستودع ورفعها إلى السقف .
3- تترك مسافة فاصلة تبين سقف المستودع وأعلى نقطة من الأشياء المخزنة فيه بحيث لا تقل عن متر واحد.
4- يشترط أن تكون طبلونات الكهرباء المستخدمة في المستودع من النوع الذي يعمل بطريقة أتوماتيكية بهدف فصل التيار عند حدوث أي تماس.
5- وضع ممرات داخل المستودع بين البضائع المخزنة لتسمح بحرية الحركة.
6- عدم التدخين داخل المستودعات إطلاقا مع عمل اللوحات التحذيرية.
7- المحافظة على سلامة النوافذ المطلة على المستودع والتأكد من ذلك بعد خروج العاملين.
8- عمل نظام متكامل لمكافحة الحرائق.
9- أن يكون سقف وجوانب المستودع مبنيا بمواد غير قابلة للاشتعال .
10- ألا يعلوه سكن وخاصة المستودعات التي تحتوي على مواد قابلة للاشتعال
11- أن تكون هناك مسافة كافية تفصلها عن المحلات الخطرة التي لا يجوز الجمع بينها وبين المستودعات.
12- تركيب مراوح شفط هواء في المستودعات التي تحتوي على مواد كيماوية
13- إخفاء جميع الأسلاك الظاهرة وتركيب مانعة صواعق في مستودعات المواد الخطرة .
14- تأمين وسائل السلامة المتنقلة من الطفايات .
15- في المستودعات الكبيرة التي تدخلها السيارات تترك مسافة كافية لتدوير السيارة .
16- يعمل داخل المستودع مجاري لتصريف المياه أثناء عملية الإخماد لإنقاذ بقية البضائع من التلف .
17- تدريب الحارس والعمال المختصين بالمستودع على استخدام أجهزة الإطفاء .
18- ألا تقل مداخل المستودع عن أثنين .
19- بعد الانتهاء من العمل يتم فصل التيار الكهربائي نهائيا عن طريق السكينة .

الفئة الأولى: المستودعات الخطرة والتي تحتوي على مواد قابلة للاشتعال كمستودعات المواد الكيماوية والأخشاب والأقمشة ومواد البناء وما في حكمها

تحدد من قبل الدفاع المدني وهذه تكون خارج الأحياء وتخصص لها المواقع المناسبة في المخططات العامة أو الإرشادية للمدن فإذا كانت الأراضي حكومية يتم تخطيطها والتصرف فيها من قبل البلديات أما إذا كانت مملوكة فيتم تخطيطها ويتولى أصحابها التصرف فيها بالتنسيق مع الدفاع المدني بعد إيصال جميع المرافق لها.

الفئة الثانية: تشمل المستودعات الخطرة والتي تحتوي على المواد التموينية كامل المواد الغذائية وما في حكمها:

وتدخل تحت فئة المستودعات داخل المدن و يسمح لأصحابها بإعادة بنائها بعد إخضاعها لقواعد متطلبات السلامة الصادرة من الدفاع المدني ويمكن إقامة مستودعات جديدة داخل المدن والأحياء السكنية شريطة

1- أن يكون الموقع المراد إقامة المستودعات عليه بحجم بلوك كامل لا تقل مساحته عن 10000م2.
2- أن يحاط الموقع بأربعة شوارع من جميع الجهات لا يقل عرض أحدها عن 20 م.
3- وعلى أن يخضع لكافة الشروط والمتطلبات الخاصة بالسلامة والصادرة من الدفاع المدني على غرار وضع المناطق الصناعية داخل المدن كما أضافت اللجنة بالنسبة لمحلات العرض أنه يمكن أن يحدد جزء خلف مكان العرض يخصص كمستودع صغير لسد الحاجة اليومية.

617- المستودعات(1)

المستودعات ضمن المخططات التقسيمية (ص1 / 40)

1- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض بعد التقسيم	2500م .
2- الحد الأدنى لطول الواجهة الرئيسية	20م .
3- الحد الأقصى للارتفاع	8م .
4- الحد الأقصى للمساحة المبينة	40% .
5- الحد الأدنى للارتداد الأمامي	10م .
6- الحد الأدنى للارتدادات الجانبية	5م .
7- الحد الأدنى للارتداد الخلفي	5م .

الارتدادات	القطع أكبر من 2500م2
الأمامـي	15م
الخلفـي	10م
الجوانب	اختياري ولا يقل عن 5م

المواقـف : يخصص موقف سيارة لكل 70م^2 من إجمالي المسطحات المبنية .

في المخططات المعتمدة بمسطحات قطع أقل من 2500م :
1- تكون المساحة المبنية 50% من مساحة الأرض بعد التنظيم .
2- والارتداد الأمامي لا يقل عن 8م .
3- الارتدادات الجانبية والخلفية اختيارية ولا تقل عن 3,5م .

618- الاشتراطات الفنية لمحلات الغاز(2)

1. أن يكون الموقع على شارع تجاري أو مركزي تجاري ثانوي والمحدد داخل المخططات المعتمدة أو منطقة ورش ومستودعات .
2. أن لا تقل مساحة الموقع عن (400م^2) ولا يقل طول الضلع على الشارع عن (20م^2) .
3. أن لا تقل المسافة بين الموقع و اي من المرافق التالية :
   أ- محطات الوقود أو أي استخدامات أخرى بها مصدر لهب عن (100م) دائري .

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة.

(2) المصدر امانة محافظة جدة.

ب- المدارس والمستشفيات عن (25م) .

ت- قصور الأفراح عن (20م) دائري أو شارع لا يقل عرضه عن (20م) .

ث- موقع آخر لبيع الغاز عن (500م) .

4. لا يسمح بأي استخدام سكني في الموقع ويسمح بالبناء من دور واحد فقط بالمسلح لاستخدامه إدارة واستقبال ودورة مياه وبنسبة لا تزيد عن 10% من مساحة الموقع وأن تزيد نسبة المساحة المظللة عن 25% من مساحة الموقع باستعمال مواد إنشاء مناسبة على أن لا يزيد الارتفاع عن (8م) .

5. تقديم دراسة توضح حركة دخول وخروج ووقوف السيارات الصغيرة والكبيرة للتفريغ والتحميل .

6. تسوير كامل الموقع وأن يكون السور الأمامي بارتفاع (2,50م) (1م مباني والباقي من الحديد المشغول).

7. أخذ موافقة الجهات ذات العلاقة (شركة الغاز، الدفاع المدني) .

اشتراطات الترخيص لمواقع وسائط النقل والأنشطة ذات العلاقة

619- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مقرات الليموزين

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

2- ألا تقل المساحة عن 600م^2.

3- ألا يقل طول الأرض على الشارع التجاري عن 25م.

4- يجب أخذ موافقة البلدية الفرعية المبدئي على الموقع.

5- تراعى الارتدادات حسب نظام المنطقة

في حالة إقامة فرع للمكتب الرئيسي يجب الالتزام بالشروط التالية:

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

2- ألا تقل المساحة عن 24م^2.

3- ألا يقل طول الواجهة الرئيسية عن 4م على الشارع الرئيسي.

4- توفير مواقف سيارات لا تقل عن ثلاثة مواقف في المناطق التي نظام البناء فيها بارتدادات.

5- لا يسمح بإقامة الفرع إلا بعد تجهيز وإكمال المكتب الرئيسي.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مكاتب تأجير السيارات

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

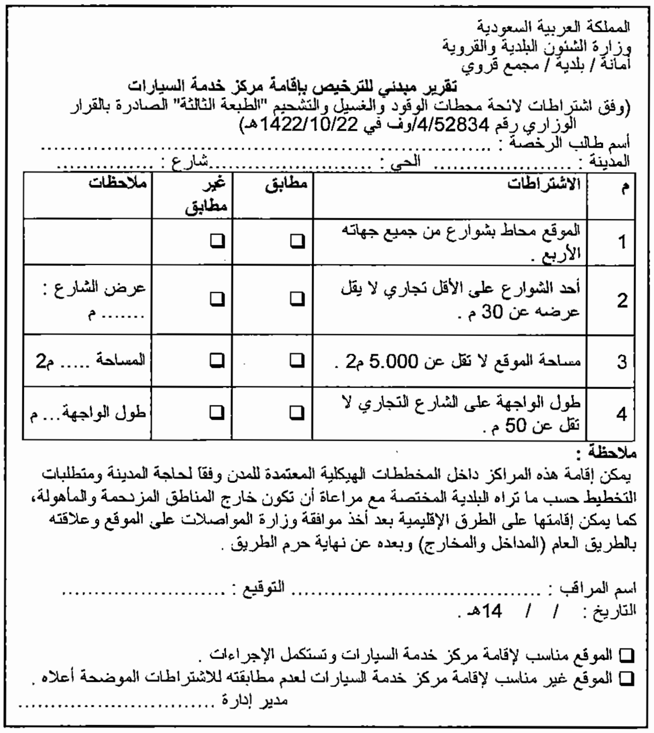
2- تأمين عدد لا يقل عن 10 مواقف للسيارات مع تأمين المواقف الكافية على ألا تكون جهة الشارع الرئيسي.

3- المداخل والمخارج جهة الشارع التجاري.

4- الالتزام بالارتدادات النظامية للمنطقة.

5- موافقة البلدية الفرعية على الموقع.

6- موافقة وزارة المواصلات.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

تقرير مبدئي للترخيص بإقامة مركز خدمة السيارات

(وفق اشتراطات لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم "الطبعة الثالثة" الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4/52834/وف في 1422/10/22هـ)

اسم طالب الرخصة : ....
المدينة : .... الحي : ....شارع : ....

م	الاشتراطات	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
1	الموقع محاط بشوارع من جميع جهاته الأربع .	☐	☐	
2	أحد الشوارع على الأقل تجاري لا يقل عرضه عن 30 م .	☐	☐	عرض الشارع : .... م
3	مساحة الموقع لا تقل عن 5.000 م2 .	☐	☐	المساحة م2
4	طول الواجهة على الشارع التجاري لا تقل عن 50 م .	☐	☐	طول الواجهة... م

ملاحظة :

يمكن إقامة هذه المراكز داخل المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن وفقاً لحاجة المدينة ومتطلبات التخطيط حسب ما تراه البلدية المختصة مع مراعاة أن تكون خارج المناطق المزدحمة والمأهولة، كما يمكن إقامتها على الطرق الإقليمية بعد أخذ موافقة وزارة المواصلات على الموقع وعلاقته بالطريق العام (المداخل والمخارج) وبعده عن نهاية حرم الطريق .

اسم المراقب : .... التوقيع : ....
التاريخ : / / 14هـ .

☐ الموقع مناسب لإقامة مركز خدمة السيارات وتستكمل الإجراءات .
☐ الموقع غير مناسب لإقامة مركز خدمة السيارات لعدم مطابقته للاشتراطات الموضحة أعلاه .
مدير إدارة ....

620- الشروط الخاصة بصالات عرض السيارات[1]

أولا- الصالات المراد إنشائها المخصصة لعرض السيارات كمشروع متكامل يجب أن تتوفر فيها الاشتراطات التالية :

1- أن يكون موقع الصالة على محاور رئيسية تجارية .

2- ألا تقل مساحة الموقع عن 1600 متر مربع .

3- ألا تقل نسبة البناء عن 40% تشتمل على صالة العرض والإدارة وخلافه وألا تزيد عن نسبة البناء النظامية للمنطقة .

4- أن تكون المداخل والمخارج من الشارع التجاري فقط .

5- يلزم مراجعة الجهات ذات الاختصاص في إدارة المرور والدفاع المدني للحصول على ترخيص مزاولة مهنة وبعد الانتهاء من البناء ودراسة الواجهات .

6- مراعاة أن تتوفر مواقف لسيارات الزوار داخل الموقع .

7- مراعاة عدم استعمال الهناجر الحديدية في إنشاء صالات العرض لما تسببه من تشويه الشكل العام للطريق .

8- تقديم رسومات معمارية بمستوى لائق بحيث تكون صالات العرض الخاصة بالسيارات عنصرا مميزا على الشوارع الرئيسية وتساهم في إضفاء لمسة جمالية على الطريق .

ثانيا- الصالات الموجودة تحت العمائر يجب أن تتوفر فيها الاشتراطات التالية :

1- أن تكون على شارع تجاري رئيسي .

2- تكون المساحة تحت العمائر كافية بحيث لا تقل عن 400م^2 مع توفير مساحة لا تقل عن 200م^2 للتجهيز والإدارة وخلافه .

3- توفير شروط السلامة .

4- عدم استخدام الأرصفة والباحات المجاورة لإيقاف السيارات.

621- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص صالات عرض السيارات

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

2- لا يقل عرض الشارع التجاري عن 30م.

3- يجب تأمين مواقف سيارات بمعدل موقف لكل 50م^2 من مساحة الصالة.

4- لا يسمح بعمل لوحات دعائية أو معلقات إلا بعد موافقة الأمانة.

5- يمنع منعاً باتاً العرض خارج حدود الصالة.

6- يجب توفير دورتي مياه.

اشتراطات الموقع المطلوبة لمعارض السيارات

1- أن يكون الموقع ضمن المخططات المعمدة لمعارض السيارات

2- الالتزام بالارتدادات والمساحة المحددة في المخططات المعتمدة.

3- موافقة الإدارة العامة للمرور.

4- موافقة المديرية العامة للدفاع المدني.

5- تهيئة الارتدادات جهة الشوارع كمواقف للسيارات بدون أسوار.

---

(1) المصدر امانة محافظة جدة. (التعميم رقم 511/4/20 وتاريخ 1414/1/15هـ)

6- نسبة المكاتب لا تزيد عن 5% من مساحة المعرض دور أرضي فقط.

622- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص إقامة الورش

1- أن يكون الموقع ضمن المخططات المعتمدة كورش.

2- الالتزام بالارتدادات المحددة في المخطط المعتمد.

3- موافقة الدفاع المدني.

4- يسمح بإقامة مكاتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لا تزيد عن 10%.

5- عدم السماح بإقامة سكن للعمال داخل الموقع.

6- تهيئة الارتدادات جهة الشوارع كمواقف السيارات وبدون أسوار.

7- ارتفاع الهيكل الحديدي لا يزيد عن 6م.

8- الالتزام بالشروط التصميمية التي تحددها الجهة المختصة بالأمانة

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مراكز خدمة السيارات

1- أن يكون الموقع على أربعة شوارع أحدها تجاري لا يقل عرضه عن 20م.

2- ألا تقل مساحة الموقع عن 5000م^2.

3- ألا يقل طول الأرض على الشارع التجاري عن 50م.

4- ألا يزيد عمق الأرض عن قطعتين على الشارع التجاري.

5- موافقة الدفاع المدني على الموقع.

6- تطبيق المواصفات المعمارية والإنشائية الواردة في اللائحة الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4/5270/دف في 1411/8/24هـ.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مراكز الصيانة المتخصصة:

1- أن يكون الموقع على شارعين زاوية إحداهما تجاري بعرض لا يقل عن 40م.

2- أن لا يزيد عمق الموقع عن قطعتين معتمدتين وأن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التجارية فقط مع عمل أسوار بارتفاع 4م جهة المجاورين والشوارع الفرعية.

3- أن لا تقل مساحة الموقع عن 1800م^2.

4- أن لا يقل طول الأرض على الشارع التجاري عن 30م.

5- الالتزام بالارتدادات التالية:

أ- لا يقل الارتداد عن 6م جهة الشوارع التجارية.

ب- لا يقل الارتداد عن 5/1 (خُمس) عرض الشارع جهة الشوارع الفرعية.

ت- الارتداد 3م جهة المجاورين الجانبين و8م جهة المجاورين الخلفيين (القطعة الثالثة).

6- لا يسمح بأي حال من الأحوال إقامة أي نشاط تجاري آخر ضمن حدود الموقع.

7- يمنع سكن العمال داخل المركز.

8- أن يكون الموقع مستقلاً بذاته ومخصص للنشاط المذكور في الرخصة فقط.

9- أن لا يقل بعد المركز من مراكز الخدمات المتخصصة أو الورش المركزية أو محطات الوقود من الفئة (أ) عن ما يلي:

أ- 500م في نفس الاتجاه.

ب- 500م في الاتجاه المقابل في حالة كون عرض الشارع أقل من 60م.

ت- 150م في الاتجاه المقابل في حالة كون عرض الشارع 60م فأكثر.

الشروط التصميمية

يراعي عند إعداد التصاميم أن يكون المشروع ذا طابع معماري متميز وأن تكون جميع المواد المستخدمة مطابقة للمواصفات السعودية أو العالمية.

1- العناصر المطلوب توفرها داخل المراكز

أ- مكتب استقبال، مصلى، مكتب إدارة، مستودع لقطع الغيار، غرفة حارس، منطقة الورشة الرئيسية، منطقة الخدمات.

2- يجب فصل عناصر المركز عن منطقة الورشة الرئيسية بطريقة تمنع وصول الغازات أو عوادم السيارات أو الروائح الأخرى م ن الورشة إليها.

3- يلزم توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل 100م^2 من المساحة الإجمالية للموقع.

4- تقديم دراسة كاملة للموقع العام يوضح عليها المداخل والمخارج وتنسيق الموقع بما يضفي جانبا جماليا للشارع مع مراعاة تصريف المياه داخل الموقع إلي خزان خاص.

5- يجب تحديد مكان اللوحات الإرشادية على المخططات المقدمة لطلب رخصة البناء على أن يتم التنسيق مع الجهات المختصة بالأمانة على ذلك.

6- أن لا يزيد ارتفاع المنشآت عن 7م دور أرضي فقط.

7- أن لا تزيد نسبة البناء عن 40% من المساحة الكلية للأرض.

شروط البناء

يلزم التقيد بالشروط المعمارية والإنشائية و الكهربائية والميكانيكية والصحية الواردة في لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم بما تتناسب مع المنشآت المقامة. والسلامة وأنظمة إطفاء الحريق حسب تعليمات الدفاع المدني وبما يتفق ونوع النشاط لجميع عناصر المشروع بما فيها المنطقة الخاصة بالورشة بطريقة لا تحدث أي تشويه في المبنى.

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محلات تلميع السيارات

1- أن يكون الموقع من ضمن المخططات الصناعية أو داخل الورش المركزية أو ضمن خدمات محطات الوقود.

2- الالتزام بالارتدادات النظامية.

3- الالتزام بالشروط التصميمية التي تحددها الجهة المختصة بالأمانة.

623- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مراكز الترحيل

مراكز ترحيل الركاب:

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري أو في المناطق التجارية وأن لا يقل عرض الشارع عن 20م.

2- أن لا يقل طول الأرض على الشارع التجاري عن 25م.

3- أن لا تقل المساحة عن 900م^2 ويكون تحديد المساحة النهائية حسب تعداد السيارات وتجاز من قبل اللجنة المفوضة.

4- أن تكون الارتدادات للمباني والمظلات حسب نظام المنطقة.

5- تقام أسوار بارتفاع ثلاثة أمتار جهة المجاورين والشوارع الفرعية وتعمل أحواض زهور بارتفاع متر واحد على الشوارع الرئيسية.

6- ارتفاع المبنى دور واحد غير قابل للزيادة.

7- توفير مواقف للحافلات داخل الموقع.

8- الحصول على موافقة وزارة المواصلات على الموقع.

مراكز ترحيل البضائع:

1- أن يكون الموقع على شارعين زاوية أحدهما تجاري.

2- ألا تقل المساحة عن 1500م^{2}.

3- ألا يقل طول الأرض على الشارع التجاري عن 25م.

4- يمنع إنشاء مظلات للشاحنات.

5- الارتداد حسب نظام المنطقة.

6- ويجب أن تتوفر العناصر التالية في المركز الرئيسي: مكتب استقبال، أرشيف ومكتب إدارة، دورات مياه، غرف تخديم.

في حالة إقامة فرع للمكتب الرئيسي:

1- أن يكون الموقع على شارع تجاري.

2- لا تقل مساحة الفرع عن 24م^{2}.

3- لا تقل طول الواجهة الرئيسية على الشارع التجاري عن 4م.

4- لا يسمح بإقامة الفرع إلا بعد تجهيز وإكمال المركز الرئيسي.

5- لا يسمح بوقوف الشاحنات مطلقاً.

6- يمنع منعاً باتاً نقل أو تخزين البضائع في الفرع.

624- اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص مكاتب الشحن الجوي والبحري

يقصد بمكتب الشحن المكان المخصص لاستقبال العملاء وإبرام العقود ولا يجوز بأي شكل من الأشكال استخدام المكتب للتخزين ما عدا تخزين الإرساليات الصغيرة ولفترة محدودة يتم ترحيلها الى المستودع الرئيسي.

1- يجب أن يكون الموقع على شارع تجاري.

2- أن لا تقل المساحة عن 50م^{2}.

3- ألا يقل طول الواجهة الرئيسية على الشارع عن 4م.

4- لا يسمح بإقامة المكتب إلا بعد تجهيز وإكمال مركز الشحن الرئيسي في إحدى مناطق المستودعات

5- يجب أن يحتوي المكتب على منطقة استقبال الزبائن بمساحة لا تقل عن 15م^{2} ويجب فصلها بحاجز من مادة مناسبة لا يقل ارتفاعه عن 180سم

6- يجب الحصول على موافقة الجهات الحكومية ذات الاختصاص.

7- بالنسبة للمستودع الرئيسي المطلوب:

  أ- أن يكون الموقع في أحد مناطق المستودعات.

  ب- ألا تقل المساحة عن 400م^{2}.

  ت- أن لا يقل طول الأرض على الشارع عن 20م.

  ث- يجب توفير وسائل السلامة في المستودع بعد التنسيق مع الدفاع المدني

اشتراطات الموقع المطلوبة للترخيص بإنشاء أجهزة الاتصالات اللاسلكية التجارية أبراج ومحطات التقوية والهوائيات

1- يسمح بتركيب أبراج وأجهزة استقبال وبث الترددات اللاسلكية المستخدمة للأغراض التجارية فقط في المواقع التالية:

  أ- المواقع المخصصة لهذا الاستخدام في المخططات المعتمدة.

ب- على الأراضي الفضاء المخصصة للاستثمار أو للاستخدام التجاري أو السكني التجاري.

ت- المناطق المخصصة للاستخدام الصناعي.

ث- المناطق المخصصة للاستخدام الزراعي مع مراعاة الاعتبارات البيئية التي تصدرها الجهات المختصة.

ج- على جوانب الطرق السريعة والإقليمية التي تربط بين المدن والقرى خارج المخططات الهيكلية مع مراعاة أن تكون خارج حرم الطريق.

2- أن يكون الموقع على شارع تجاري معتمد.

3- لا يسمح بتركيب أبراج ومحطات التقوية أو الهوائيات أو أية أجهزة أخرى للاتصالات اللاسلكية بالمواقع المخصصة للاستخدام السكني.

4- يجب أن ترتد الأبراج الشبكية أو الأحادية القائمة بذاتها من جميع الجهات مسافة تعادل طول نصف ارتفاع البرج مقاس من مركز قاعدة البرج، أما الأبراج المشدودة بكيابل فترتد مسافة لا تقل عن (3) ثلاثة أمتار مقاسة من وتد التثبيت.

5- يجب التنسيق مع إدارة المطار لمواقع الأبراج أو الأجهزة المراد إقامتها قرب حرم المطار.

الاشتراطات الفنية

1- يجب ألا يزيد ارتفاع برج الاتصالات اللاسلكية في المناطق المخصصة للاستخدام الصناعي أو الطرق السريعة أو الإقليمية، عن (90) تسعون متراً.

2- يجب ألا يزيد ارتفاع برج الاتصالات اللاسلكية المقامة على أراضي فضاء في المناطق المخصصة للاستثمار أو للاستخدام التجاري أو الزراعي، عن (60) ستون متراً.

3- يسمح بإقامة أجهزة الاتصالات اللاسلكية على أسطح العمائر والمنشآت في المناطق المخصصة للاستخدام السكني التجاري، على أن ترتد مسافة لا تقل عن (6) ستة أمتار عن الملاحق العلوية في هذه المنشآت.

4- يجب ألا يزيد ارتفاع أجهزة الاتصالات اللاسلكية المثبتة على أسطح المباني أو المنشآت في المناطق المخصصة للاستخدام السكني التجاري، أو على الأراضي الفضاء، عن الحد الأعلى لإرتفاعات المباني المسموح به في المنطقة مضافاً إليه (6) ستة أمتار.

5- إعداد المخططات الهندسية المعمارية للأبراج ومحطات التقوية موضحاً عليها القطاعات اللازمة لتفاصيل الارتفاعات، والمخططات الإنشائية للمنشأة والقواعد، والمخططات الكهربائية اللازمة، ومتطلبات السلامة، من قبل مكتب استشاري معتمد، لمراجعتها واعتمادها من قبل البلدية.

6- إعداد تقرير فني من مكتب استشاري معتمد يفيد بتحمل المنشأة المراد إقامتها من الناحية الإنشائية لأوزان أية أجهزة استقبال أو إرسال تثبت على سطحها وتحملها لأحمال الرياح وغيرها.

7- يجب إحاطة موقع البرج ومحطة التقوية التابعة له بشبك حديدي بفتحات لا يقل ارتفاعه عن (2.5) متر، ولا تزيد مساحة الفتحات عن (7×7 سم2).

8- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تصميم الأبراج استيعابها لأجهزة أكثر من مقدم خدمة أو مشغل.

9- يجب أن تكون جميع مواصفات الإنشاءات والمباني والأجهزة المستخدمة منشأة طبقاً لكود البناء المعتمد، ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها، ويجب أن تكون المنشآت الحديدية غير قابلة للصدأ.

10- يجب ألا تزيد مساحة مبنى محطة التقوية التابع للأبراج عن (25) متر مربع.

11- يجب ألا تتسبب الأجهزة اللاسلكية في تشويش أو تداخل مع أية أجهزة اتصالات أخرى.

12- يجب ألا تصدر عن الأجهزة اللاسلكية أية أصوات.

13- أن تكون الأبراج والهوائيات مطلية بألوان مناسبة غير لماعة ولا تعكس أشعة الشمس، ويفضل اللون الرمادي.

14- لا يسمح بإضاءة الأبراج، ما عدا ما هو مطلوب من الجهات المختصة كإشارات تحذيرية فوق الأبراج التي يزيد ارتفاعها عن (30) ثلاثون متراً وفق المواصفات التي تحددها تلك الجهات، أو الإضاءة الخاصة بالسلامة على أن تكون ضمن حدود الموقع.

15- لا يسمح بعمل أي لوحات إعلانية أو دعائية على البرج، ما عدا اللوحة التعريفية الخاصة بالبرج أو اللوحات التحذيرية، الخاصة بمقدمي الخدمة أو المشغلين.

16- يجب أن تكون الأبراج وملحقاتها والهوائيات متناسقة مع المباني المجاورة، ولا يسمح بوجود أي سكن أو مكتب ضمن الموقع.

17- أن يتم التنفيذ تحت إشراف مكتب استشاري معتمد.

18- يجب أن تكون جميع الأعمال والأدوات والأجهزة الكهربائية والإلكترونية تكون مستوفية لشروط الأمن والسلامة المهنية.

19- يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة والمعدات الكهربائية مع ملاحظة نوع وطبيعة التربة.

20- يمنع منعاً باتاً إجراء أية تمديدات أو تركيبات كهربائية مكشوفة في الموقع.

21- في حالة الحاجة إلى وجود مولد أو مصدر للطاقة الكهربائية بغرض الاستخدام للأجهزة المستخدمة في الموقع، يتم التنسيق مع الشركة السعودية للكهرباء.

22- وضع لوحة إرشادية معدنية على الأبراج ومحطات التقوية والهوائيات توضح اسم أو شعار مقدم الخدمة أو المشغل بمقاس (80 سم × 80 سم)، وكذلك لوحة تحذيرية معدنية بمقاس (50 سم × 50 سم) بعدم الاقتراب من الأبراج ومحطات التقوية.

23- لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم[1]

المقدمة

إشارةً إلى الأمر السامي الكريم رقم 1315/م في 1420/11/24هـ القاضي في الفقرة الثانية منه بالسماح لمن يرغب من المواطنين بإقامة محطات نموذجية على الطرق الرئيسية حسب التنظيم الذي نصت عليه لائحة محطات الوقود، وإلى قرار مجلس الوزراء رقم 104 في 1406/5/10هـ والأمر السامي الكريم رقم 4/ب/13027 في 1409/9/6هـ القاضي بإعداد لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم من قبل كل من هذه الوزارة (وزارة الشؤون البلدية والقروية) ووزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني) ووزارة البترول والثروة المعدنية (المؤسسة العامة للبترول والمعادن) ووزارة المواصلات. واستناداً على الأمر السامي الكريم المشار إليه أعلاه، وبرقية صاحب السمو الملكي مساعد وزير الداخلية للشئون الأمنية رقم 1/م 1/1/ب/9679 وتاريخ 1420/11/10هـ بشأن التوصية الأولى من ثانياً لتوصيات المؤتمر الوطني الأول للسلامة المرورية التي تنص على الاهتمام بصيانة الطرق وتركيب وصيانة اللوحات التحذيرية والتنظيمية على جميع الطرق وفقاً للمواصفات والمعايير الهندسية مع استخدام التقنية الحديثة في هذا الأمر وصيانة وقفل الفتحات الموجودة بالأسيجة المعدنية ومرئيات اللجنة العليا لمتابعة تنفيذ التوصيات في اجتماعها المنعقد في 1419/11/19هـ والذي ناقشت فيه التعديات على أسيجة أحرام ووسط الطرق السريعة والتي تتركز عادة عند المحطات بهدف خدمة السيارات من الاتجاهات المعاكسة لمحطاتها. ورغبة في تحديث اللائحة المعمول بها حالياً وتطويرها من واقع ما استجد من تعليمات حول محطات الوقود داخل المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى وعلى الطرق الإقليمية، فقد تم تشكيل لجنة من الجهات المختصة في إعداد اللائحة وقد تم الانتهاء إلى مشروع اللائحة المعدلة بصيغتها المرفقة حيث تضمنت التعديلات النقاط التالية:

معالي وزير الشئون البلدية والقروية يوجه بمنع البناء على الطرق السريعة الا بعد التنسيق مع وزارة المواصلات

وجه معالي وزير الشئون البلدية والقروية د. محمد بن إبراهيم الجارالله جميع الأمانات ومديريات المناطق والبلديات بعدم إصدار رخص بناء جديدة أو تجديدها للأراضي الواقعة على الطرق التي تحت اشراف وزارة المواصلات الابعد التنسيق مع إدارة الطرق التابعة لوزارة المواصلات بالمنطقة.

ويأتي هذا التوجيه بناء على ما لوحظ من تكرار الإحداثيات في احرام الطرق في مختلف مناطق المملكة مما يؤثر على تشغيلها وإدارتها وما تشكله من خطورة على مستخدميها.

1- إيضاح الاشتراطات التنظيمية لمحطات الوقود التي تخدم الطرق الإقليمية وامتدادها داخل المدن والقرى والهجر.

2- إجراء بعض التعديلات على صياغة بعض المواد حسب ما تقتضيه المصلحة العامة.

3- السماح بإقامة دور ثاني في المحطة متى ما توفرت الضوابط والاشتراطات المحددة لذلك.

4- نظراً لأهمية الحفاظ على البيئة، وللتغلب على أية تسربات قد تحدث لخزانات الوقود، فإنه يلزم أن يتم تنفيذ جميع خزانات الوقود الجديدة داخل غرفة من الخرسانة المسلحة تكون معزولة مع وجود فراغات حول جسم الخزان وتزويده بفتحة وسلم لسهولة الكشف عن أية تسربات، أما فيما يتعلق بالخزانات القائمة والمدفونة فإنه يلزم أصحابها بتوفير وسائل إلكترونية حديثة متصلة بغرفة المراقبة للكشف عن أية تسربات.

5- أن تشتمل متطلبات الترخيص بمحطات الوقود الواقعة على الطرق الإقليمية دراسة عن الجدوى الاقتصادية لإقامة مشروع المحطة.

6- التأكيد على أهمية أن تقدم المخططات الهندسية وفقاً لمتطلبات اللائحة من قبل المكاتب الهندسية أو الاستشارية المؤهلة.

7- التأكيد على أهمية تنفيذ منشآت المحطة من قبل شركات المقاولات المتخصصة.

8- التأكيد على أهمية الإشراف على تنفيذ مشروع المحطة وملحقاتها من قبل المكاتب الهندسية أو الاستشارية المؤهلة.

9- التأكيد على أن تقوم شركات متخصصة لتشغيل وصيانة محطات الوقود الواقعة على الطرق الإقليمية.

10- أن يقتصر إقامة خدمات الغسيل والتشحيم ضمن محطات الوقود ومراكز خدمة السيارات أو ضمن مناطق الورش الصناعية، ولا يسمح بإقامتها بصورة منفصلة على الشوارع التجارية منعاً لإزعاج المجاورين والإساءة للشكل العام للمدينة.

11- إعطاء مهلة لا تزيد عن خمس سنوات لمحطات الوقود القائمة لتصحيح وضعها وفق اشتراطات هذه اللائحة.

---

(1) وزارة الشؤون البلدية والقروية.

وحيث أن تحقيق أهداف اللائحة يتوقف بالدرجة الأولى على مدى كفاءة التطبيق العملي لما ورد بها من اشتراطات سواء من قبل المواطن الذي لا تشك الوزارة في مقدار وعيه والتزامه بتنفيذ ما تضمنته هذه اللائحة أو المسئول الذي من واجباته التحقق من ذلك فقد روعي عند تحديث اللائحة التأكيد على أهمية متابعة أعمال لجان المتابعة بكل جدية ودقة وإعطائها الفعالية المطلوبة من خلال القيام بجولات ميدانية على جميع محطات الوقود والغسيل والتشحيم ومراكز خدمات السيارات القائمة قبل وبعد صدور اللائحة وفق برامج زمنية محددة لتطبيق اشتراطات اللائحة، وعلى لجان المتابعة التنسيق مع إمارات المناطق لإغلاق المحطات ومراكز الخدمات المخالفة التي لم تتجاوب مع ما طلب منها لإصلاح وضعها وعدم السماح بإعادة فتح هذه المحطات والمراكز وتزويدها بالوقود اللازم لها إلا بعد القيام بتنفيذ كافة ملاحظات لجان المتابعة مع أهمية ملاحظة إجراء الصيانة اللازمة لجميع المرافق وفق ما ورد باللائحة المذكورة من اشتراطات. وتأمل الوزارة أن تتلقى أية مرئيات أو مقترحات يمكن الأخذ بها عند تحديث هذه اللائحة مستقبلاً. والله ولي التوفيق،، وزير الشئون البلدية والقروية د/ محمد بن إبراهيم الجار الله

أهداف اللائحة

تعتبر محطات الوقود والغسيل والتشحيم ومراكز خدمات السيارات من المنشآت التي تكتسب أهمية بالغة في إقامتها في المدن والقرى نظراً لما تنطوي عليه النشاطات التي تقوم بها من خطورة محتملة في حالة غياب أحد عناصر الأمن والسلامة والأخذ بها بشكل جيد في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل والصيانة. ولقد روعي عند إعداد هذه اللائحة أن تحقق جملة أهداف رئيسية لعل من أبرزها ما يلي:

1- تحقيق التنسيق والتكامل بين الأجهزة الحكومية المختلفة ذات العلاقة بما يؤدي إلي سهولة ووضوح الإجراءات التي تتبع في هذا الشأن بالنسبة للمواطن والمسئول بعيداً عن الاجتهادات والافتراضات.

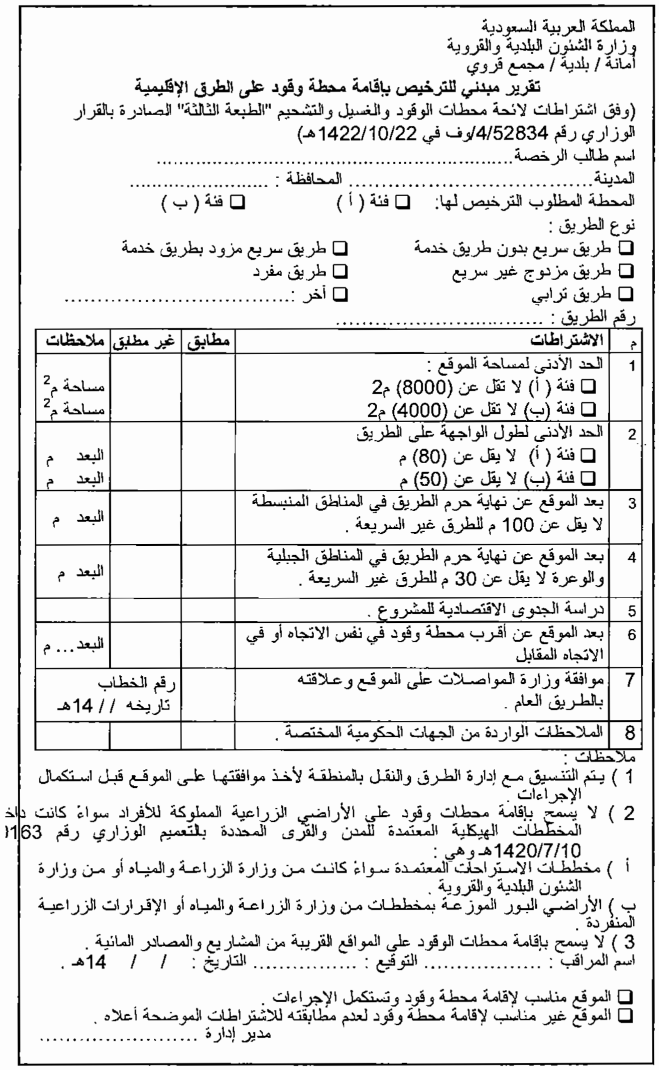
2- توزيع محطات الوقود بما يكفل انتشارها داخل المدن والقرى على نحو متناسق وفق مسافات محددة روعي فيها علاقتها مع بعضها ومع النشاطات الأخرى المشابهة والهامة بشكل يضمن سلامة المحطة أو المركز والمجاورين.

3- إظهار محطات الوقود والغسيل والتشحيم ومراكز خدمة السيارات بمظهر فني ملائم يسهم في تنسيق المظهر العام للمدن والقرى من خلال الاشتراطات الفنية والمعمارية والإنشائية التي ينبغي إتباعها.

4- تحقيق الحد الأدنى من الاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة من خلال إتباع الضوابط التي تحقق سلامة التركيبات الهندسية المختلفة لأجزاء محطات الوقود والغسيل والتشحيم ومراكز خدمة السيارات.

5- رفع كفاءة التشغيل والصيانة وفق الضوابط التي جرى إعدادها بعناية والتي تراعي ضمان استمرار العمل بالمنشأة مع سهولة متابعة ذلك من قبل الجهات المعنية للتأكد من سلامة التشغيل وصيانة الأجهزة والمعدات.

ولعل من الطبيعي الإشارة إلى أن تحقيق الأهداف السابقة يتوقف بالدرجة الأولى على مقدار وعي المواطن الذي لا نشك في تفهمه وحرصه على المساهمة في كل ما من شأنه خدمة مدينته من خلال التزامه بتنفيذ ما تضمنته هذه اللائحة وكذلك المسئول الذي من واجباته التحقق من ذلك. والله من وراء القصد



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

تقرير مبدني للترخيص بإقامة محطة وقود على الطرق الإقليمية

(وفق اشتراطات لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم "الطبعة الثالثة" الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4/52834/وف في 1422/10/22هـ)

اسم طالب الرخصة...

المدينة.. المحافظة : ....

المحطة المطلوب الترخيص لها: ☐ فئة (أ) ☐ فئة (ب)

نوع الطريق :

☐ طريق سريع بدون طريق خدمة ☐ طريق سريع مزود بطريق خدمة
☐ طريق مزدوج غير سريع ☐ طريق مفرد
☐ طريق ترابي ☐ آخر :..

رقم الطريق : ....

م	الاشتراطات	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
1	الحد الأدنى لمساحة الموقع : ☐ فئة (أ) لا تقل عن (8000) م2 ☐ فئة (ب) لا تقل عن (4000) م2			مساحة م^2 مساحة م^2
2	الحد الأدنى لطول الواجهة على الطريق ☐ فئة (أ) لا يقل عن (80) م ☐ فئة (ب) لا يقل عن (50) م			البعد م البعد م
3	بعد الموقع عن نهاية حرم الطريق في المناطق المنبسطة لا يقل عن 100 م للطرق غير السريعة .			البعد م
4	بعد الموقع عن نهاية حرم الطريق في المناطق الجبلية والوعرة لا يقل عن 30 م للطرق غير السريعة .			البعد م
5	دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع .			
6	بعد الموقع عن أقرب محطة وقود في نفس الاتجاه أو في الاتجاه المقابل			البعد... م
7	موافقة وزارة المواصلات على الموقع وعلاقته بالطريق العام .		رقم الخطاب تاريخه // 14هـ	
8	الملاحظات الواردة من الجهات الحكومية المختصة .			

ملاحظات :
1) يتم التنسيق مع إدارة الطرق والنقل بالمنطقة لأخذ موافقتها على الموقع قبل استكمال الإجراءات .
2) لا يسمح بإقامة محطات وقود علي الأراضي الزراعية المملوكة للأفراد سواءً كانت داخ المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى المحددة بالتعميم الوزاري رقم 163 1420/7/10هـ وهي :
أ) مخططات الاستراحات المعتمدة سواءً كانت من وزارة الزراعة والمياه أو من وزارة الشئون البلدية والقروية .
ب) الأراضي البور الموزعة بمخططات من وزارة الزراعة والمياه أو الإقرارات الزراعية المنفردة .
3) لا يسمح بإقامة محطات الوقود علي المواقع القريبة من المشاريع والمصادر المائية .

اسم المراقب : .... التوقيع : .... التاريخ : / / 14هـ .

☐ الموقع مناسب لإقامة محطة وقود وتستكمل الإجراءات .
☐ الموقع غير مناسب لإقامة محطة وقود لعدم مطابقته للاشتراطات الموضحة أعلاه .
مدير إدارة ....

اشتراطات الموقع المطلوبة لترخيص محطات الوقود

بالنسبة للأراضي الحكومية الواقعة داخل حدود المدن والقرى فيتم تحديد المواقع من قبل الجهات التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية وفق ما لديها من أنظمة وتعليمات.

عند إقامة محطات وقود داخل نطاق داخل حدود المدن والقرى فإنه يلزم مراعاة الشروط التالية:

1- يراعى إقامة المحطات بعيدا بقدر الإمكان عن المصانع والمدارس وقصور الأفراح والمستشفيات بحيث يفصل موقع المحطة عن هذه المنشآت شارع فرعي لا يقل عرضه عن 20م أو قطعة أرض في مخطط معتمد لا يقل عرضها عن 20م وأن لا تقل المسافة بين محطة الوقود ومحلات توزيع الغاز عن 100م، وفي حالة كون الموقع يبعد عن حدود المنشآت العسكرية أو مهابط الطائرات مسافة تقل عن 1000م فإنه يلزم الحصول على موافقة الجهات الأمنية قبل الموافقة على التصريح بإقامة المحطة(1).

2- أن لا تقل أقرب مسافة بين محطة وقود وأخرى عن 500م في نفس الاتجاه على الشارع الواحد أو في الاتجاه المقابل في حالة عدم وجود جزيرة وسط الشارع التجاري وإذا كان هناك جزيرة فاصلة في وسط الشارع التجاري فيجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين المحطتين الواقعتين على جانبي هذا الشارع عن100م.

3- ألا تقل أقرب مسافة بين محطة الوقود وبين المحلات التجارية التي يستخدم فيها مصادر اللهب مثل المطابخ أو المخابز أو المقاهي عن 30م وتقاس هذه المسافة من الحدود الخارجية للأرض (موقع المحطة).

4- يجب أن تقع محطة الوقود أيا كان تصنيفها (أ. ب. ج) على شارعين زاوية أحدهما تجارى ولا يقل عرض الشارع الرئيسي التجاري المطلة عليه واجهة المحطة الرئيسية عن 30م ولا يقل عرض الشارع الفرعي عن 10م ولا يسمح بدخول السيارات أو خروجها من الشوارع الفرعية(2).

5- في حالة كون الموقع على التقاطعات الرئيسية للشوارع التجارية فيسمح بإقامة المحطات من الفئة (أ) فقط ويشترط فيها ما يلي:

أ- ألا يقل طول واجهة المحطة عن 50م على كل من الشارعين التجاريين.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

تقرير مبدني للترخيص بإقامة محطة وقود داخل المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى

(وفق اشتراطات لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم "الطبعة الثالثة" الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4/52834/وف في 1422/10/22هـ)

أسم طالب الرخصة.....................المدينة..........الحي.......الشارع.................

المحطة المطلوب الترخيص لها.....................☐ فئة (أ)..☐ فئة (ب)..☐ فئة (ج)

م	الاشتراطات	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
1	الموقع على شارعين زاوية أحدهما تجاري .			
2	عرض الشارع الرئيس: - لا يقل عن 30 م (الفئة أ، ب) - لا يقل عن 20 م (الفئة ج) .			عرض الشارع..... م
3	عرض الشارع الفرعي لا يقل عن 10 م .			عرض الشارع......م
4	الحد الأدنى لمساحة الموقع: ☐ فئة (أ) لا تقل عن (3000) م2 ☐ فئة (ب) لا تقل عن (2000) م2 ☐ فئة (ج) لا تقل عن (1200) م2			المساحة....م2 المساحة....م2 المساحة....م2
5	الحد الأدنى لواجهة الموقع على الشارع الرئيسي التجاري : ☐ فئة (أ) لا تقل عن 50 م ☐ فئة (ب) لا تقل عن 40 م ☐ فئة (ج) لا تقل عن 30 م			البعد........ م البعد........ م البعد........ م
6	وجود مسافة لا تقل عن 25 م تفصل بين الموقع وأقرب مصنع سواء كانت شارع أو أرض مخططة أو غيرها .			
7	وجود مسافة لا تقل عن 25 م تفصل بين الموقع وأقرب مدرسة سواء كانت شارع أو أرض مخططة أو غيرها .			
8	وجود مسافة لا تقل عن 25 م تفصل بين الموقع وأقرب قصر للأفراح سواء كانت شارع أو أرض مخططة او غيرها .			
9	وجود مسافة لا تقل عن 25 م تفصل بين الموقع وأقرب مستشفى سواء كانت شارع أو أرض مخططة أو غيرها .			
10	وجود مسافة لا تقل عن 100 م تفصل بين الموقع ومحلات توزيع وبيع الغاز مقاسه من الحدود الخارجية لموقع محل الغاز إلى الحدود الخارجية لموقع المحطة.			
11	وجود مسافة لا تقل عن 1000 م تفصل بين الموقع وحدود المنشآت العسكرية .			
12	وجود مسافة لا تقل عن 1000 م تفصل بين الموقع ومهابط الطائرات .	☐	☐	
13	وجود مسافة لا تقل عن 500 م تفصل بين الموقع وموقع محطة أخرى في نفس الاتجاه على الشارع الواحد أو في الاتجاه المقابل في حالة عدم وجود جزيرة فاصلة في وسط الشارع .	☐	☐	المسافة .. م
14	وجود مسافة لا تقل عن 100 م بين الموقع وموقع محطة وقود أخرى في الاتجاه المقابل في حالة وجود جزيرة فاصلة في وسط الشارع مقاسة مباشرة من حدود الموقع في المحطتين .	☐	☐	المسافة ... م
15	وجود مسافة لا تقل عن 30 م تفصل بين الموقع والمحلات التي يستخدم فيها مصدر اللهب مثل المطبخ أو المخابز أو المقاهي أو المطاعم .	☐	☐	
16	إذا كان الموقع على تقاطع رئيسي تجاري : ● طول الواجهة على كل من الشارعين لا يقل عن 50 م ● عرض كل من الشارعين لا يقل عن 30 م	☐ ☐	☐ ☐	الطول... م العرض. م
17	بعد الموقع عن بداية أو نهاية الجسور أو الأنفاق الخاصة بالسيارات على التقاطعات لا يقل عن 500 م في نفس الاتجاه .	☐	☐	
18	بعد الموقع عن التقاطعات التي عبارة عن ميادين (دوار بدون إشارة مرورية) لا يقل عن 100 م من حد الدوار الخارجي .	☐	☐	
19	عمق الأرض المسموح به على الشارع التجاري لا يزيد عن قطعتين معتمدتين في المخطط ولا يقل عن 25 م .	☐	☐	العمق.. م
20	البعد عن خطوط الضغط العالي لا يقل عن 20 م .	☐	☐	

ملاحظات :

1- لا يسمح بإقامة محطات وقود على الأراضي الزراعية المملوكة للأفراد سواءً كانت داخل أو خارج المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى المحددة بالتعميم الوزاري رقم 30163/وت في 1420/7/10هـ وهي :

أ) مخططات الاستراحات المعتمدة سواءً كانت من وزارة الزراعة والمياه أو من وزارة الشئون البلدية والقروية .

ب) الأراضي البور الموزعة بمخططات من وزارة الزراعة والمياه أو الإقرارات الزراعية المنفردة .

2) لا يسمح بإقامة محطات الوقود على المواقع القريبة من المشاريع والمصادر المائية .

اسم المراقب : .... التوقيع : .... التاريخ : / / 14هـ .

☐ الموقع مناسب لإقامة محطة وقود وتستكمل الإجراءات .

☐ الموقع غير مناسب لإقامة محطة وقود لعدم مطابقته للاشتراطات الموضحة أعلاه .

مدير إدارة ....

---

(1) عدم السماح بإقامة محطات محروقات على الأرض الزراعية المملوكة للأفراد داخل المدن والقرى وإذا اقتضت المصلحة العامة ذلك فيجب عندئذ التنسيق مع وزارة الزراعة والمياه لأخذ موافقتها بعد تحديد الحاجة الفعلية والموقع والمساحة الملائمة

(2) ويمكن إقامة محطات وقود من الفئة (ج) فقط على الشوارع التجارية التي تقل عروضها عن 30م.

ب- ألا يقل عرض كل من الشارعين(1) عن 30م.

ت- أن يكون المدخل من أحد الشارعين الرئيسين والمخرج من الشارع الرئيسي الآخر وفقاً لحركة المرور والتقاطع.

ث- ألا تقل المسافة بين ركن موقع المحطة عند التقاطع الرئيسي إلى محور المداخل عن 35م لمنع التسبب في إعاقة المرور بالتقاطع.

6- ألا يقل بعد موقع المحطات عن بداية أو نهاية الجسور والأنفاق الخاصة بالسيارات والمنفذة على التقاطعات عن (500 م/ط) في نفس الاتجاه.

7- عند إقامة محطة الوقود بالقرب من التقاطعات التي هي عبارة عن ميادين (دوار وبدون إشارة مرورية) يجب أن لا يقل بعد موقع المحطة عن الدوار عن (100 م ط).

8- ألا يزيد عمق الأرض المسموح به لإقامة المحطة على الشارع التجاري عن قطعتين معتمدتين في المخطط وأن يكون المدخل والمخرج على القطعة جهة الشارع التجاري الرئيسي فقط.

9- عند اختيار موقع محطة الوقود بالقرب من خطوط كهرباء الضغط العالي الهوائية، فيلزم أن يكون البعد الأفقي لحدود منطقة الخطر (منطقة المضخات) عن خط الضغط العالي لا يقل عن (20م) والتنسيق في ذلك مع مرفق الكهرباء في المنطقة التي يكون الموقع في دائرة اختصاصها.

تصنيف محطات الوقود

تصنف محطات الوقود طبقاً لمساحة الموقع وطبيعة الخدمات التي يمكن السماح بها في هذا الموقع والارتدادات التي تفصل أجزاء الموقع عن بعضها وذلك كما يتضح من الجدول التالي:

انظر الجدول الصفحة اللاحقة

ملاحظات(2):

- عند إصدار رخصة البناء لمحطات الوقود على الطرق التي نفذتها وزارة المواصلات ولا تزال تقوم بصيانتها وقت تقديم الطلب إلى الأمانة فيجب أن ينص في رخصة البناء على ما يلي:
- أن يتم تنفيذ المخارج والمداخل من وإلى المحطة وفق ما لدى وزارة المواصلات من مواصفات وشروط لا يحق لحامل الرخصة المطالبة بمداخل أو مخارج من الطريق الرئيسي إلى طريق الخدمة وذلك بغرض خدمة المحطة خلاف ما هو منفذ على الطبيعة.
- يجب أخذ موافقة الدفاع المدني والدوريات الأمنية قبل الترخيص للمحطة.

---

(1) عندما يكون هناك حاجة لإقامة محطات المحروقات على شوارع يكون الشارع الرئيسي التجاري فيها أقل من 30 متر فانه يلزم إبداء المبررات الفنية وأخذ موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية على ذلك.

(2) المصدر امانة مدينة الرياض.

- يتضح من الجدول المرفق(1) مقارنة تصنيف محطات الوقود بجميع فئاتها أ، ب، ج.

الفئات		أ	ب	ج
الحد الأدنى لمساحة الموقع بالمتر المربع		3000	2000	1200
الحد الأدنى لأبعاد الموقع علي الشارع الرئيسي أو الفرعي		50م	40م	20م
نوع الوقود الذي يلزم توفره في المحطة		بنزين، ديزل	بنزين، ديزل	بنزين
الحد الأعلى لعدد مضخات الديزل		2	2	بدون
الخدمات التي يمكن إقامتها ضمن المحطة(2).	تشحيم وتغيير زيت	نعم	نعم	نعم
	غسيل بستم	نعم	نعم	لا
	بيع قطع غيار السيارات	نعم	نعم	لا
	ميكانيكا	نعم	لا	لا
	كهرباء	نعم	نعم	لا
	بنشر	نعم	نعم	خزان هواء(3)
الحد الأدنى للطاقة التخزينية للوقود المصرح به	بنزين	6000 لتر	6000 لتر	3000 لتر
	ديزل	6000 لتر	4000 لتر	لا يتوفر
الخدمات الغذائية	بقالة	نعم	نعم	لا
	بوفيه(4)	نعم	لا	لا
الحد الأدنى لأقرب نقطة بين خزانات الوقود ومضخات البنزين أوالديزل		10م		
الحد الأدنى لارتداد المضخات عن الشارع		10م		
الحد الأدنى لارتداد خزانات الوقود عن حدود اقرب جار		6م		
الحد الأدنى للمسافة بين خزانات الوقود والمباني الخاصة بالمحطة		4م		
الحد الأدنى لارتداد خزانات الوقود عن الشارع الرئيسي		10م		
الحد الأدنى لارتداد خزانات الوقود عن الشارع الفرعي		6م		
الحد الأدنى لارتداد مباني المحطة من حدود الجار		3م		
الحد الأدنى للبعد الصافي بين الأرصفة		8م		
الحد الأدنى للبعد الصافي بين أرصفة مضخات البنزين والمباني الخاصة بالمحطة		6م		
الحد الأدنى للبعد بين مضخات البنزين ومضخات الديزل		10م		
ارتفاع مظلة مضخات البنزين		4م		
ارتفاع مظلة مضخات الديزل		6م		
الحد الأدنى لعرض مدخل مخرج المحطة		8م		

الحد الأعلى لنسب البناء المسموح به من المساحة الكلية من الموقع(5):

- الفئة (أ) 10% علي مكتب الإدارة والبقالة والبوفيه ومحل بيع قطع الغيار والمصلي ودورات المياه
- الفئة (ب) 10% وتشمل علي مكتب الإدارة ودورات المياه وغرفة الحارس المصلي
- الفئة (ج) غرفة الحارس والمصلي

---

(1) علاوة على ما ورد في الجدول السابق رقم (1) فإنه يلزم مراعاة بعض الضوابط في جميع فئات محطات الوقود (أ . ب . ج) داخل المدن والقرى وفق ما يلي: توفير مصلى.و دورة مياه واحدة للرجال وأخرى خاصة بالنساء ومزودة بمصدر لمياه الشرب. ايجاد أوعية لحفظ المخلفات، تكون جميع مباني المحطة من دور واحد فقط. يمنع سكن العمال داخل المحطة. تخصيص غرفة واحدة فقط للحراسة ضمن مباني المحطة تستعمل كغرفة لحارس خاص لحراسة منشآت المحطة. يمنع منعاً باتاً وقوف السيارات بجانب الشوارع الفرعية المحيطة بالموقع وذلك بالنسبة للسيارات التي ترتاد محطات الوقود أو تستفيد من خدماتها كما لا يسمح بدخول أو خروج السيارات من خلال الشوارع الفرعية المحيطة بها. يجب أن تؤخذ التدابير اللازمة و الاحتياطات المناسبة بعدم إحداث أي أضرار بالمباني أو ضوضاء على السكان المجاورين لمواقع محطات الوقود ومراكز خدمة السيارات ومراكز الغسيل والتشحيم داخل حدود المدن والقرى وأن تتم مراعاة ذلك من قبل المكاتب الهندسية المسئولة عن التصميم أو الإشراف على التنفيذ وأن تقوم الجهات التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية بالتأكد من أخذ هذه التدابير في الاعتبار قبل الترخيص لبناء المحطة وعند منح رخص التشغيل الخاصة بها.

(2) خدمات الصيانة لا تشمل إصلاح الهياكل السمكرة والدهان.

(3) خزان هواء لتعبئة الإطارات.

(4) يشترط عدم استخدام مصدر لهب.

(5) وذلك بخلاف المباني المخصصة لخدمة السيارات.

بشأن طلبات تعديل استعمال الأراضي الزراعية[1].

بناءً على الأمر السامي البرقي الكريم رقم 277/م ب وتاريخ 1428/1/5هـ القاضي بالتقيد بلائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم الصادرة بالقرار الوزاري رقم 53834/و ف في 1422/10/22هـ التي تنص في مادتها ب/5/1/2 على عدم السماح بإقامة محطات وقود على الأراضي الزراعية المملوكة للأفراد سواء كانت داخل أو خارج المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى والمحددة بالتعميم الوزاري رقم 30163/و ت في 1420/7/10هـ الذي يقصي بعدم السماح بإقامة محطات وقود أو قصور أفراح أو مناطق تجارية على الأراضي الموزعة بموجب توزيع الأراضي البور ومخططات الاستراحات المعتمدة من هذه الوزارة أو وزارة الزراعة . لذا نرغب إليكم التقيد بالأمر السامي الكريم وإنفاذه.

تقييد استخدامات المياه والحد من هدرها في مغاسل السيارات[2]

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،إشارة إلى خطاب معالي وزير المياه والكهرباء رقم 15/2161 في 1425/11/14هـ والبرقية الإلحاقية رقم 1/1846 في 1426/11/12هـ بشأن مغاسل السيارات المنتشرة في محطات الوقود التي تعتمد على طريقة تنظيف السيارات على قوة اندفاع المياه من مضخات عالية الضغط ، وتوفر في هذه المغاسل رافعات هيدروليكية (بستم) مما يؤدي إلى هدر كميات كبيرة من المياه إضافة على تسرب الزيوت والشحوم من هذه المغاسل إلى شبكات الصرف الصحي وما يسببه من أضرار بالغة على محطات المعالجة. وبعد الإطلاع على التوصيات التي اشتمل عليها محضر اللجنة المشكلة من المختصين في الوزارتين لدراسة الموضوع المتضمنة ما يلي:

1- التأكيد على تفعيل التعميم رقم 1266 في 1425/1/5هـ المتضمن منع استخدام الديزل في مغاسل السيارات داخل المدن وخارجها.

2- أ - منع استخدام نظام الرافعات الهدروليكية (البستم) في مغاسل السيارات داخل النطاق العمراني والاكتفاء بها خارج النطاق العمراني .

ب- إعطاء مغاسل السيارات القائمة والتي تستخدم نظم البستم داخل المدن مهلة لا تقل عن سنتين لتصحيح وضعها واستقبالها بالمغاسل ا لآلية أو اليدوية.

3- العمل على تفعيل الفقرة ب/5/2/3 من لائحة محطات الوقود والغسيل والتشحيم (الطبعة الثالثة) على أن يتناسب حجم خزانات الصرف مع كمية المياه المصروفة.

4- إلزام أصحاب مغاسل السيارات داخل وخارج المدن بعمل وحدات لتدوير المياه المستخدمة في الغسيل لإعادة استخدامها مرة أخرى في غسيل السيارات.

5- التأكيد على تفعيل المادة رقم م/8/2 الخاصة بالاشتراطات البيئية والصحية من لائحة محطات الوقود فيما يتعلق بطريقة تصريف مياه الغسيل.

نرغب إليكم الإطلاع والتمشي بما ورد بالتوصيات المشار إليها أعلاه وإبلاغ موجبه للجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، متعب بن عبد العزيز وزير الشئون البلدية والقروية.

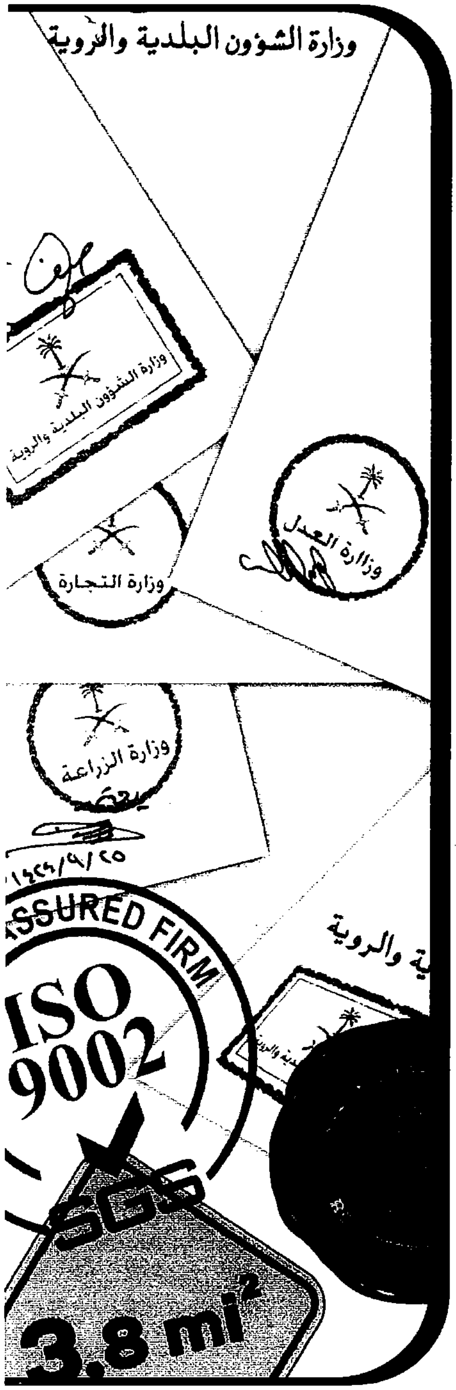
---

(1) تعميم سمو صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبد العزيز، وزير الشئون البلدية والقروية رقم 8815

(2) خطاب معاللي وزير المياه والكهرباء رقم 15/2161 في 1425/11/14هـ. والمعمم من وزارة الشئون البلدية والقروية.

تسويقار

الريادة... والخبرة


وزارة الشؤون البلدية والقروية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وزارة العدل
وزارة التجارة
وزارة الزراعة
٢٥/٩/١٤٢٩
ية والروية
ASSURED FIRM
ISO 9002
SGS
3.8 mi²

القسم الرابع

تشريعات إدارة وتشغيل المنتجات العقارية

الباب الاول:

في بيع وايجار المنتجات العقارية الحكومية

نظام المزايدات

تعليمات إيجار عقار الدولة

لقرارات والتعليمات ذات العلاقة

- بيع ما لا يصلح من العقارات

نظام التصرف في العقارات البلدية

لائحة التصرف بالعقارات البلدية

- تعريفات عامة
- العقارات البلدية
- بيع الأراضي البلدية
- معاوضة العقارات البلدية
- تأجير العقارات البلدية
- تطوير الأراضي المخططة
- الأحكام العامة للمزايدة العامة
- تشكيل واختصاص اللجان
- المدة الزمنية للعقود
- الإشراف والمتابعة
- صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء
- أحكام عامة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- حق تفويض الوزير في بيع الزوائد
- تمثيل وزارة المالية في لجان الاستثمار
- إجراءات بيع الزوائد التنظيمية
- حالة طلب منح الزوائد التنظيمية المجاورة للسكن
- مرجعية وزارة البلديات في التصرف بالزوائد التنظيمية
- استمرار العمل بتعليمات بيع الزوائد التنظيمية
- شرط موافقة وزير البلديات على بيع الزوائد المخصصة للسكن
- قواعد تنظيم وتأجير عقارات البلديات ومصالح المياه
- تأجير الأراضي البلدية للمؤسسات المنفذة لمشاريع الدولة
- إجراءات بيع أراضي الجهات الحكومية
- تعليمات شراء الممتلكات العقارية باسم الدولة
- بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر للدولة
- التحذير جراء التفريط في الاراضي الحكومية بالبيع او المنح او التنازل

دليل إجراءات تأجير العقارات البلدية

- تعريفات عامة
- 1- مصطلحات الدليل
- 2- الأنظمة والتعليمات:

- 3- الأنشطة الاستثمارية لدى البلديات
- 4- اعتماد محاضر التأجير
- كيفية تأجير الأنشطة
- اشتراطات تأجير الأنشطة
- 1- الشروط العامة:
- 2- الاشتراطات الخاصة بتأجير أنشطة الفئتين الأولى والثانية:
- 3- الاشتراطات الخاصة بتأجير أنشطة الفئة الثالثة:
- إجراءات تأجير الأنشطة
- 1- إجراءات التأجير عن طريق اللجان
- 2- إجراءات تأجير عن طريق المزايدة العامة
- 3- إجراءات التأجير بالمزايدة عن طريق الدعوات المحدودة
- 4- إجراءات تأجير في الحالات الخاصة
- 5- إجراءات التعاقد
- 6- إجراءات حالات انتهاء عقود الإيجار
- 7- إجراءات تجديد عقود الإيجار

صيغة عقد إيجار العقارات الحكومية

- العقد الموحد لاستئجار الدور للمصالح الحكومية

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- إدارات تنمية الاستثمارات البلدية
- إيجار الوحدات العقارية بالمطارات
- أجور صيانة ممتلكات الدولة
- القواعد الجديدة لاستئجار مرافق الدولة
- إجراءات استئجار الدور من الأهالي
- الحد الأقصى لصلاحية الاستئجار
- تصفية استهلاك الكهرباء والماء
- صك الملكية شرط لصرف المستحق
- توجيهات استخدام العقد الموحد لتأجير المرافق الحكومية
- تخفيض أجور الدور المؤجرة للحكومة
- المطالبة بالزيادة أو الإخلاء بعد قرار حرية الإجارة
- تخفيض أجور الدور المؤجرة للحكومة
- توصيف العين محل الإيجار لاستحقاق الأجرة

اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

- (عقد إستئجار الدولة لعقار) وثيقة العقد الأساسية

نظام المزايدات(1)

المادة 1

المصالح التي من شأنها أن تعرض للالتزام(2) يجب وضعها بالمزايدة العلنية للراغبين، بالشروط المدونة في هذا النظام.

المادة 2

المصالح التي تعرض للالتزام من قبل الدوائر الرسمية جميعها يجب أن تكون بواسطة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات، أو بواسطة لجنة مكونة من عضوين من كبار موظفي الدائرة صاحبة المصلحة وعضو من البلديات في الملحقات.

المادة 3

تقوم الهيئة الإدارية في البلديات بتنظيم ورقة المزايدة في المصالح الخاصة بها طبق مواد هذا النظام وتحولها إلى المجلس البلدي لدرسها وإعطاء القرار اللازم بشأنها ثم تعرض المصلحة للراغبين بواسطة هيئة الأمانة في العاصمة وهيئة البلديات في الملحقات.

المادة 4

يعلن مبدئيا عن المصلحة المعروضة بالمزاد العلني في الصحف المحلية وعن مدة مزايدتها والجهة التي ليست فيها صحف يجب أن يعلن عنها بواسطة نشرات تلصق على جدار نفس المصلحة وفي المجامع والأسواق العامة والإعلان بواسطة مناد خاص لذلك خلال مدة شهر واحد.

الأشخاص الموضحة أسمائهم أدناه ليس لهم حق الالتزام ولا تقبل منهم كفالة وهم:

ا) عموم الموظفين.

ب) المسجون في أثناء المزايدة.

ج) من لم يكن بالغا رشده.

د) من كان مدينا للدائرة صاحبة المصلحة أو أية دائرة رسمية.

هـ) من لم يكن من رعايا الحكومة السعودية إلا بعد الاستئذان من المرجع المختص.

اعلان مبيع:

معروض بالمزاد العلني اثنا عشر قيراطا شائعة في كامل الدكاكين الواقعة بسويقة المشهورة بسكنى الحاج عبدالله ومبارك القثمي وذلك بموجب حجة شرعية فمن له رغبة فليراجع ابراهيم شيبة بالمدعى او الدلال بكر تكروني.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1352 في 1370/5/13هـ ص3.

المادة 5

يجب أن يوضع في ورقة المزايدة نوع المصلحة وكيفية جبايتها وبيان الرسوم المراد تحصيلها حسب التعريفة المقررة للمصلحة المعروضة بالمزاد العلني، والجهة الملتزم فيها وملحقاتها أن كانت لها ملحقات، والجزاءات المفروضة عند وقوع مخالفة ما من الملتزم لشروط التعهد والالتزام، وجميع الشروط التي تشترطها الدائرة صاحبة المزايدة وبيان الأقساط وتاريخ استحقاقها وتاريخ بدء ونهاية المزايدة وهي شهر واحد وللإدارة صاحبة المصلحة أن تزيد هذه المدة على أن لا تتجاوز الزيادة شهرا واحدا إذا اقتضت المصلحة وبمقتضى قرار لدارى توضح فيه الأسباب التي دعت إلى تمديد المدة، ويشترط أن تكون الجباية أمانة خلال الشهر المذكور على حساب الملتزم من قبل الدائرة صاحبة المصلحة بمصاريف لا تزيد عن 10% إلى 15% من مجموع وارد المصلحة في تلك المدة.

المادة 6

يشترط أن لا يستوفى الملتزم رسما زيادة على المقررة في التعرفة، وان لا يتخطى المصلحة إلى غيرها، وان خالف تجرى مجازاته حسب الأصول.

---

(1) الامر السامي رقم 5510 في 1361/4/17هـ

(2) للالتزام: ما يستغرق تنفيذه او قضاؤه زمنا طويلا نسبيا او المقاولة. والملتزم: هو المقاول.

المادة 7

لا تكلف الدائرة صاحبة المصلحة بالمحافظة على حقوق الملتزم إلا في حالة تمرد من له علاقة بالمصلحة عن دفع ما هو مقرر عليه من الرسم.

المادة 8

يجب على المزايد قبل أن يضع اسمه في ورقة المزايدة العلنية أن يقدم إلى الدائرة صاحبة المصلحة كفيلا ماليا معتبرا يؤخذ عليه سند مستوف لشرائطه القانونية على أن يلاحظ ما يأتي:

أ) إذا وقع المزايد على ورقة المزايدة فكفيله ملزم بالتزام المصلحة من حين الإحالة القطعية والاستلام والمباشرة.

ب) إذا توفى المزايد قبل إحالة المصلحة إليه إحالة قطعية فكفيله لا يكون ملزما بكفالته إلا إذا رغب ذلك بنفسه أما إذا لم يرغب ذلك فيرجع أولا على المزايد الذي يليه أن رغب ذلك أيضا وآلا فتجدد إجراءات المزايدة خلال المدة التي حددها النظام فإذا انتهت المدة فيجب إجراؤها خلال مدة لا تزيد عن أسبوع واحد، أما إذا توفى المزايد بعد إحالة المصلحة إليه إحالة قطعية فيكون كفيله مكلفا بان يحل محله في التزامه ويكلف حينئذ بإحضار كفيل مالي لأنه أصبح ملتزما للمصلحة وفي حالة امتناعه أو تمرده يعتبر كأنه طلب الإقالة وينفذ في حقه حكم الفقرة (هـ) من هذه المادة.

ج) كفيل المزايد يكون ملزما بكفالته بمجرد توقيعه على سند التعهد.

د) كفيل المتعهد مطالب بما يثبت على مكفوله ولا يقبل منه اى تعلل أو تعذر.

هـ) بعد حصول الإحالة القطعية لا يقبل من المزايد ولا من كفيله أي عذر في رفض قبو لهما أو قبول أحدهما للمصلحة أو طلب إقالتهما أو إقالة أحدهما إلا إذا قدم المزايد كفيلا مليئا مثل كفيله الأول أو ازيد منه فتحسب الكفالة الأولى وتسجل الثانية، وفي غير هذه الصورة لا تقبل الإقالة أبدا، وعند إصرار المزايد أو الكفيل على الإقالة يجري تحصيل رسم المصلحة على عهدتهما فإذا حصلت زيادة في التحصيل عن اصل مقدار الالتزام فتدخل صندوق الدائرة صاحبة المصلحة ولا يكون للمزايد ولا لكفيله حق فيها أما إذا وقع نقص في التحصيل فيستقطع مقدار النقص من مبلغ التأمين المحجوز لدى الدائرة صاحبة المصلحة المنصوص عليه في المادة (10) من هذا النظام. فان لم يسعه مبلغ التأمين المذكور وكان الإصرار على الإقالة قبل الحجز فيتحصل المطلوب من الملتزم أو كفيله بواسطة الجهة المختصة، وإذا كان الإصرار بعد حجز العقار أو مبلغ التأمين المنصوص عنهما في المادة (16) من هذا النظام فيستقطع المطلوب من مبلغ التأمين المذكور أو يباع الحجز على أصوله القانونية ويستقطع منه ذلك.

معروض للبيع:

"كامل الخرابة الكائنة بمكة المكرمة بحارة شعب عامر المحدودة شرقا السكة النافذه وغربا الدار الوقف لورثة خضر سروجي وتمام الحد ملك باسندوة وتمام الحد السكة النافذه، وشمالا وقف بيت خوج ومحمد باقادر ويمينا السكة النافذة الموصلة الى سوق المعلا فلكل من له رغبة فاليراجع الدلال سعيد عوضين.

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1220 في 1367/9/17هـ ص4.

و) إذا كان الكفيل الذي أصبح ملتزما بموت مكفوله مليئا ولديه من العقار ما يكفي لتأمين المصلحة وطلب أن يقدم عقاره حجزا في المصلحة بدلا من الكفيل فيقبل منه ذلك.

ز) إذا مات الكفيل الذي قدم عقاره وحجز بالدائرة صاحبة المصلحة فان كان قبل إحالة المصلحة إحالة قطعية فتكون ورثة الكفيل في حل من كفالة المتوفى ويجب تكليف المزايد بإحضار كفيل آخر وان كانت الوفاة وقعت بعد الإحالة فتنفذ أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة.

المادة 9

يجب على المزايد عند انتهاء المزايدة وقبل إصدار القرار بالإحالة من قبل الدائرة صاحبة المصلحة أن يدفع ربع بدل التزام.

المادة 10

يجب على الدائرة صاحبة المصلحة بمجرد موت الكفيل أو المكفول قبل الإحالة القطعية أو بعدها أن ترفع أمر الوفاة للمرجع المختص حالا.

المادة 11

يكلف المكفول حال موت كفيله بإحضار كفيل مالي آخر سواء وقعت الوفاة قبل الإحالة القطعية أو بعدها، وسواء كانت قبل الاستلام للمصلحة أو بعدها وفي حالة امتناعه ينفذ في حقه حكم الفقرة(هـ) من المادة(9).

المادة 12
لا تحال المصلحة إلى ملتزمها إحالة القطعية إلا بعد اتخاذ قرار في شأنها من قبل الهيئات المختصة في الدائرة صاحبة المصلحة ومن قبل المجالس الإدارية والبلدية في المصالح العائدة لها، وبعد اقتران هذه القرارات بالتصديق من المرجع المختص.

المادة 13
إذا صدر الأمر بالموافقة على إحالة المصلحة إلى من رست عليه المزايدة فيؤخذ منه أو من كفيله تأمين نقدي يوازي نصف قيمة المصلحة أو حجز عقاري يوازي كامل المصلحة مع مراعاة حسم ربع بدل الالتزام المنصوص عليه في المادة (10).

المادة 14
يجب أن تزيد المدة الواقعة بين انتهاء المزايدة والإحالة القطعية عن عشرة أيام في البلدان القريبة من مراجعها على الأكثر، وعشرين يوما فيما عدا ذلك على أن تجبى المصلحة في هذه المدة أمانة على حساب الملتزم من قبل الدائرة صاحبة المصلحة بمصاريف لا تزيد عن 10% أو 15% من مجموع وارد المصلحة في تلك المدة، فإذا زيدت المدة عما ذكر ولم تجر الإحالة القطعية فيكون الملتزم في حل من التزامه، والدائرة التي تسببت في ذلك تكون عرضة للمسؤولية.

المادة 15
يجب على الدائرة صاحبة المصلحة بعد حصول الموافقة على الإحالة القطعية أن تستلم مبلغ التأمين المنصوص عليه في المادة (10) من هذا النظام وان تبلغ كاتب العدل بذلك لإجراء الحجز في ثمانية أيام، عدا يوم وصول الأمر بالموافقة ويوم إبلاغ كاتب العدل وعدا أيام العطلة الرسمية والعادية، وهذه المدة لوقوف الدائرة صاحبة المصلحة من المحاسبة على المبلغ المراد إجراء الحجز على قدره ولوقوفها على العقار المراد حجزه لتقدير قيمته ومعرفة كفايته بالمبلغ المطلوب وعند وجود حالات استثنائية لا تكفي هذه المدة لإجرائها فيها تعرض الدائرة صاحبة المصلحة الأمر على المرجع المختص حالا و إلا فهي مسئولة عما يترتب على ذلك من تأخير.

المادة 16
إذا تمت جميع الإجراءات النظامية التي اتخذت في شأن الالتزام فعلى الدائرة المختصة أن تشعر كاتب العدل بذلك لإجراء الحجز على ما تم عليه التعاقد بين الملتزم والدائرة ذات المصلحة.

المادة 17
على الملتزم أن يقوم بدفع مصاريف الحجز لدى كاتب العدل مع قيمة الطوابع والورق.

المادة 18
المصلحة التي يسقط مبلغها على الملتزم من طرف الدائرة صاحبة المصلحة واتفق الطرفان عليه فانه حينئذ يجب قبل استلام الملتزم أن تخصم الدائرة المذكورة الأقساط التي حل اجلها من مبلغ التأمين المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من المادة التاسعة من هذا النظام فان لم يسعها مبلغ التأمين فلا تسلم له المصلحة حتى يدفع الباقي تماما.

المادة 19
إذا تأخر الملتزم عن دفع الأقساط المقرر فعلى الدائرة صاحبة المصلحة أن تعامله معاملة الممتنع طبقا للفقرة (هـ) من المادة (9).

المادة 20
إذا تم الحجز على أصوله القانونية أو جرى استلام مبلغ التأمين المنوه عنهما في المادة (16) من هذا النظام وتأمنت أقساط المصلحة تأمينا صحيحا فعلى الدائرة صاحبة المصلحة أن تسلم الملتزم المصلحة حالا وإذا تأخرت عن ذلك فتكون ملتزمة بالتعويض عن كل ضرر أو عطل نشأ بسبب هذا التأخير.

المادة 21
يجب أن تدفع قيمة المصلحة المتفق عليها نقدا ولا يقبل من الملتزم تحويل أي جهة كانت.

المادة 22
على الملتزم أن يورد قيمة المصلحة رأسا إلى أمين صندوق الدائرة صاحبة المصلحة وان يجرى في تسليمها الطرق القانونية على أصول الماليات المتبعة في الدوائر الرسمية.

المادة 23
لا تكون الدائرة صاحبة المصلحة مسئولة عن أي ضرر يطرأ على مواد المصلحة بوجه من الوجوه.

المادة 24
لا تكلف الدائرة صاحبة المصلحة بقبول الاعتذار من الملتزم نحو خسارته في المصلحة بأي حال من الأحوال.

المادة 25
المصاريف التي قامت بها الدائرة على المصلحة من أول السنة إلى يوم تسليمها تكون جميعها على الملتزم قلت أو كثرت بموجب قيوداتها الرسمية ويجب أن ينص على هذا خصيصا في شروط التعاقد.

المادة 26
مدة المزايدة لا تزيد ولا تنقص عن سنة واحدة باستثناء ما يلي:

أ) مصلحة جلود الفرو لأمانة العاصمة فإنها مقيدة بالمدة الصادرة بها الأوامر.

ب) المصالح التي تحدث أثناء السنة تكون لبقية تلك السنة فقط.

المادة 27
تقبل المزايدة العلنية في مصلحة واحدة وفي جملة مصالح بكفالة واحدة ولكن تقرر قيمة المصالح بدون إدماجها وضمها مع بعض حتى لا تكون قيمة كل مصلحة مجهولة.

المادة 28
إعلان مزايدات المصالح الأميرية العائدة للدوائر الرسمية للراغبين تجري بواسطة هيئة الأمانة في العاصمة وهيئة البلديات في الملحقات بمقتضى شروط المزايدة التي تضعها تلك الدائرة الرسمية صاحبة المصلحة من قبلها وليس على الأمانة مقتضى الشروط المذكورة.

المادة 29
إذا رست المصلحة على المزايد الأخير بعد انتهاء الرغبات فيها فيعلن عنها لأول مرة على الصحف المحلية لمدة عشرين يوما، والجهة التي ليست فيها صحف يعلن عنها بالطرق الممكنة المنصوص عليها في المادة (4) وعندما تنتهي هذه المدة يعلن عنها ثانية لمدة عشرة أيام، على شرط أن لا تقل الزيادة في المدة الثانية عن خمسة في المائة من المبلغ الذي رست به المزايدة، فان لم يظهر لها راغب بعد الإعلان عنها مرتين وكانت المزايدة قد رست بعينها أو بما يزيد عن وارداتها في العام الفائت فيجب إحالتها على من رست عليه حالا بمقتضى قرار من هيئة البلدية والمجلس البلدي هناك وان لم تبلغ المزايدة عين الواردات في العام الفائت ورأت الدائرة أن مصلحتها الاحتفاظ بها أمانة فعليها أن ترفع الأمر للمرجع المختص مع بيان الأسباب التي دعت لعدم الإحالة وهذا يختص بمصالح البلديات، أما المصالح العائدة للدوائر الرسمية الأخرى فتجرى الإحالة فيها بعد اتخاذ القرار اللازم فيها من اللجنة المختصة بالمزايدة وموافقة المرجع المختص على ذلك.

المادة 30
تؤخذ تواقيع عموم المزايدين على نفس ورقة المزايدة بعدم رغبتهم بكلمة (يستاهل) في الزيادة عن المبلغ الذي رسى به مزاد المصلحة كما تؤخذ تواقيعهم على نفس ورقة المزايدة بإطلاعهم وعلمهم بجميع الأحكام التي نصت عليها هذه المواد بعد قراءتها عليهم وتفهيمهم إياها.

المادة 31
يجب عرض المصالح للمزايدة قبل ابتداء التحصيل فيها بشهرين لتستكمل إجراءاتها القانونية في تلك المدة.

المادة 32
يحل هذا النظام محل ما سبقه من أنظمة وتعليمات وأوامر أخرى.

المادة 33
يعتبر هذا النظام نافذ المفعول من تصديقه وتبليغه ونشره.

تعليمات إيجار عقار الدولة(1)

المادة الأولى:

تسمى هذه التعليمات بتعليمات إيجار عقارات الدولة.

المادة الثانية:

تشمل كلمة – العقارات – الأملاك المبنية، والأراضي المشجرة وغير المشجرة، والعرصات(2) والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من الحقوق.

المادة الثالثة:

تؤجر العقارات العائدة للدولة أو الموضوعة تحت إدارتها وفقا لأحكام هذه التعليمات.

المادة الرابعة:

تحدد مدة الإيجار بسنة كاملة تبدأ من أول محرم وتنتهي بنهاية ذي الحجة من عام. ويمكن تحديدها بأمر من وزير المالية بسنتين للأملاك المبنية والعرصات الكائنة في المدن التي هي مركز للحكومة وفيها تشكيلات مالية، وبأربع سنين للأملاك المبنية والعرصات الكائنة خارج تلك المدن وبخمس سنين للأراضي الزراعية والأراضي المشجرة، وبعشر سنين للأراضي التي يراد إحياؤها مجددا.

المادة الخامسة:

فيما عدا الأحوال التي تؤجر فيها العقارات للمصالح والمؤسسات العامة وللنفع العام يجب أن يتم الإيجار إجباريا بالمزايدة العلنية، وبعد الإعلان عنها بواسطة الدلالين أو رؤساء القرى، وفي الصحف المحلية أو بإعلانات تعلق على أبواب دوائر المالية وفي المحال المناسبة من أحياء المدن والقرى.

المادة السادسة:

تؤجر العقارات للمصالح والمؤسسات العامة وللنفع العام بعقود رضائية على أساس الأجرة التي تقدر لها بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة العاشرة من هذه التعليمات.

المادة السابعة:

تؤجر العقارات التي لم يظهر لها طالب بالمزايدة العلنية أو يظهر لها طالب ببدل غير معتدل على الأساس المبين في المادة السابقة بعد الإذن بذلك من وزارة المالية.

المادة الثامنة:

تعين بدلات الإيجار لجميع العقارات بالقرش العربي السعودي. ويمكن بحسب التعامل المحلي تعيين بدل الإيجار للأراضي المشجرة وغير المشجرة أعيانا من نوع الحاصلات التي تنتجها وتكون قابلة للادخار، على أن تؤدي قيمتها إلى صندوق المال نقدا بموجب سعر يحدد لها أسبوعيا بحسب سعر السوق، بمعرفة

من نظام ديوان المراقبة العامة

اختصاصات الديوان

المادة الثانية: التحقق من ان كافة اموال الدولة المنقولة والثابتة تستعمل في الاغراض التى خصصت من اجلها من قبل الجهة المختصة. وان لدى هذه الجهات من الاجراءات ما يكفل سلامة هذه الاموال وحسن استعمالها واستغلالها ويضمن عدم اساءة استعمالها أو استخدامها في غير الاغراض التي خصصت من اجلها.

(مرسوم ملكي رقم م/9 في 1391/2/11هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 159 في 1391/2/8هـ)

اعلان تاجير عقارات

نوع العقار	رقم السجل	موقعه
مزرعة	6	وادي البرابر – الجموم
حصة في دار	237	سوق الليل
حصة في دار	13	سوق الليل
حصة في دار	16	سوق الليل
حصة في قاعة	19	جبل عمر – الشبيكة
ديوان بمنافعه	38	جرول بجوار على بن منصور
حصة في دار	88	اجياد
حصة في دار	261	المسفلة بجوار البانده

تعلن وزارة المالية والاقتصاد الوطني فرع املاك الدولة بمكة المكرمة عن رغبتها في تأجير عقارات الغيب والاجانب الخالية والتي تحت اشرافها والموضحة انواعها ومواقعها اعلاه حسب موافقة سعادة وكيل الوزارة لشؤون املاك الدولة رقم 17842/5 في 1408/4/10هـ عن طريق المزايدة العلنية وعلى الراغبين في استئجارها التواجد يوم السبت الموافق 1408/8/1هـ الساعة الرابعة والنصف عصرا عند مواقع العقارات المذكورة وعلى من يرسو عليه العقار دفع 10% من الاجرة كتأمين ريثما تصدر موافقة الوزارة على تأجير العقار علما بأن مدة العقد خمس سنوات. والله الموفق.

---

(1) قرار وزير المالية في 1360/1/19 هـ.

(2) العَرصَةُ: كل بقعة واسعة من الأرض تكون بين المساكن وليس فيها بناء، وجمعها عِراصٌ وعَرَصاتٌ واعراص.

لجنة مؤلفة من مدير المال وعضو بلدي واثنين من أهل الخبرة وعضو من مجلس الإدارة ويرفع عنه إلى الوزارة حال تحديده.

ويجوز بأمر من وزير المالية تاجير الأراضي التي يراد إحياؤها مجددا على أساس استيفاء جزء من حاصلاتها الحقيقية التي تتعين في مواسم كل عام من الأعوام التي يقع عليها الإيجار بمعرفة لجنة خاصة توفدها المالية على أن تؤدي قيمتها إلى الصندوق نقدا بحسب السعر الذي يحدد بموجب المادة الثامنة.

المادة التاسعة:

تجري مزايدة العقارات بمعرفة لجنة خاصة مؤلفة من مدير المال ومدير أو محاسب أملاك الدولة وعضو من المجلس البلدي أو الإداري، وينوب محاسب أو كاتب الواردات عن مدير أو محاسب أملاك الدولة في المحال التي ليس فيها إدارة خاصة لأملاك الدولة. ينضم إلى اللجنة المهندس الزراعي في حالة وجوده.

المادة العاشرة:

تقوم اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بالكشف على جميع العقارات وتنظيم دفتر بمواقعها وحدودها ومساحتها ومحتوياتها ومياهها ونوع وعدد أشجارها وكل الحقوق المتعلقة بها وحالتها الحاضرة وما تتطلبه من إصلاح سنوي أو لمرة واحدة والأجرة المقدرة لها في كل من المواسم الجيدة والوسطي والدنيا يرجع إليه معاملات الإيجار والتعمير.

ينضم اثنان أو ثلاثة من أهل الخبرة في الشئون الزراعية إلى اللجنة عند قيامها بالكشف على الأراضي المشجرة وغير المشجرة.

يتكرر الكشف على العقارات وينظم دفتر لها بالصورة نفسها مرة كل ثلاث سنوات أو عندما تدعو الحاجة إلى ذلك.

المادة الحادية عشرة:

تصدق جميع صحائف الدفاتر المذكورة من قبل أعضاء اللجنة كافة ولا يجوز فيها الحك أو التحريف أو المسح وعلى الدوائر المالية وأملاك الدولة تطبيقها على ما لديها من القيود والوثائق والتثبت من صحتها، وحفظها في إضبارة خاصة تكون تابعة للتفتيش، ورفع صورة مصدقة عنها إلى الوزارة حال انتهاء الكشف.

المادة الثانية عشرة:

تنظم قائمة مزايدة أصولية لكل من العقارات المطروحة للإيجار تتضمن مواقع العقارات وحدودها ومياهها ومحتوياتها ونوع وعدد أشجارها وكل حقوقها ومدتي المزايدة والإيجار وصورة تسديد الأجرة والشروط العامة والخاصة التي يجب التقيد بها لصيانة المأجور حسب الأنموذج المرفق.

المادة الثالثة عشرة:

يحدد مدة أولى لمزايدة الأملاك المبنية والعرصات قدرها ثلاثون يوما من تاريخ طرحها للإيجار ومدة ثانية قدرها خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء المدة الأولى.

وتحدده مدة أولى لمزايدة الأراضي المشجرة وغير المشجرة قدرها أربعون يوما من تاريخ طرحها للإيجار ومدة ثانية قدرها عشرون يوما من تاريخ انتهاء المدة الأولى.

وتقبل الزيادة في المدة الأولى لجميع العقارات مهما كان مقدارها ولا تقبل في المدة الثانية إلا إذا بلغت الخمسة في المائة من بدل المزايدة.

المادة الرابعة عشرة:

إذا لم يظهر طالب العقار أو ظهر طالب ببدل دون أجر المثل المقدر من قبل اللجنة تمدد مدة المزايدة ويداوم عليها ويعرض الأمر على الوزارة ويعمل بأمرها.

المادة الخامسة عشرة:

يشترط في إيجار الأملاك المبنية:

1. أن لا يحدث المستأجر أي تبديل أو تخريب في البناء ومتمماته وأن فعل يكون ضامنا لكل ضرر.

2. أن لا يجري المستأجر ترميمات ما في البناء على حساب المالية وأن فعل يكون ضامنا لكل ضرر.
3. أن لا تقوم المالية إلا بالترميمات الأساسية التي تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة ولا تكلف بتلبية أي طلب في إجراء ترتيبات أو أعمال خارجة عن نطاق الترميمات الأساسية.
4. أن لا يستعمل المستأجر البناء على وجه يخالف صورة الاستعمال المشروطة في قائمة المزايدة أو بشكل يؤدي إلى إلحاق ضرر فيه. وفي حالة مخالفته ذلك تكون المالية مخيرة بين أن تفسخ الإجارة وتلزمه إلى ذلك بالعطل والضرر، أو تكتفي بإلزامه بالعطل والضرر فقط.
5. أن يخلي المستأجر المأجور حال انتهاء مدى الإيجار، أو يستأذن المالية ويحصل على إذن منها يخوله دوام إشغاله لانتهاء مدة المزايدة شريطة أن يشترك فيها ويؤدي بدل إيجار المدة الإضافية حسب نتائج المزايدة الأخيرة.
6. أن يعلم المستأجر المالية بكل طارئ يطرأ على البناء ويعرضه للخطر حالا أو في مدة لا تتجاوز أسبوع على الأكثر بحسب أهمية الأمر ويكون متحملا الضرر الذي يلحق بها إذا لم يفعل ذلك.

المادة السادسة عشرة:

يشترط في إيجار الأراضي:

1. أن يحافظ المستأجر على أشجارها وأبنيتها ومجاري مياهها ولا يجري أي تغيير أو تبديل فيها خارج شروط الإيجار.
2. أن يقوم بتشذيب الأشجار وتعزيل أقنية الماء وتسميد الأرض ورفع الأحجار والأعشاب الضارة بها وبكل ما يلزم للصيانة والحفظ وزيادة المحصول بحسب العرف والعادة وتوصيات الشعبة الزراعية الفنية لدى المالية.
3. أن يقوم المستأجر بقطع الأشجار اليابسة بعلم من المالية ويتولى استبدالها بغراس جديدة من نوعها أو من نوع آخر حسب طلب المالية.
4. أن لا يستعمل مياه الأراضي المؤجرة في أسقاء أراضي أخرى له أو لغيره.
5. أن يقوم المستأجر بتشجير الأقسام غير المشجرة والصالحة للتشجير من الأراضي المؤجرة بالصورة التي تحدد من قبل الشعبة الزراعية الفنية لدى المالية وتبقى الأشجار ملكا للحكومة.
6. أن يقوم المستأجر باستثمار الأراضي المؤجرة على الوجه الذي تعينه الشعبة الزراعية.
7. أن يتحمل المستأجر جميع نفقات الترميم والإصلاح التي تمكن من تحسين الأرض وصيانتها وتعزيل أقنية مياهها وتشذيب أشجارها ورفع الأحجار والأعشاب الضارة بها وتسميدها وتجديد أشجارها أو تشجير الأقسام الصالحة منها للتشجير دون طلب أي تعويض عن ذلك.
8. أن يسلم الأرض إلى المالية حال انتهاء مدة الإيجار في الحالة التي يجب أن تكون عليها بحسب شروط الإيجار، أو يستأذن المالية ويحصل على إذن منها في إبقائها في عهدته لنهاية مزايدة إيجارها الجديد على أن يشترك بالمزايدة ويكون ملزما بتأدية بدل المنافع التي تتحقق في المدة الإضافية إلى المستأجر الجديد أو إلى المالية حسب الاتفاق بينه وبين المستأجر الجديد أو بموجب تخمين تجربة لجنة خاصة تعينها المالية.
9. أن يتحمل كل ضرر ينجم عن مخالفته شروط الإيجار ويعين بمعرفة لجنة خاصة تعينها المالية.

المادة السابعة عشرة:

يضاف إلى الشروط المبينة في المادتين السابقتين كل شرط آخر تقتضيه المصلحة بحسب العرف المحلي أو تقترحه الشعبة الزراعية الفنية لدى المالية في حالة وجودها.

المادة الثامنة عشرة:

تنشر إعلانات المزايدة في الجريدة الرسمية مجانا، وإذا مست الحاجة لنشرها في الجرائد الأهلية فيتحمل المستأجر أجرتها.

المادة التاسعة عشرة:

تحدد مدة الإيجار الجديد للعقارات التي ينتهي إيجارها في أول محرم 1360هـ والعقارات التي لم تكن

مؤجرة في هذا التاريخ أو ينتهي إيجارها فيما بعد لعام كامل يبدأ من محرم وينتهي بنهاية ذي الحجة 1360 على أن يؤدي المستأجر اللاحق الذي رست عليه المزايدة بدل على الأساس الآتي:

1. يؤدي المستأجر الجديد للأملاك المبنية والعرصات ما يصيبه من بدل الإيجار للمدة التي تبدأ من تاريخ تسليمه العقار حتى غاية 1360 فقط (راجع الفقرة (5) من المادة 14).
2. يؤدي المستأجر الجديد للأراضي بدل للإيجار كاملا على أن يكون له الحق بالرجوع على المستأجر السابق بالمنافع المحققة عن المدة المنتهية من العام وفاقا لأحكام الفقرة (8) من المادة (16).

تراعى أيضا حقوق المستأجر السابق حسب العرف المحلي.

المادة العشرون:

خلافا لأحكام المادة السابقة يمكن بأمر من وزير المالية إيجار الأبنية والعرصات التي ينتهي إيجارها في 1 محرم 1360 وفي مدة لاحقة إلى مستأجريها السابقين بعقود رضائية تعقد بينهم وبين مديري المال لمدة لا تتجاوز أخر العام الحاضر بدون مزايدة وذلك على أساس بدل الإيجار الذي تعينه اللجنة حسب إحكام المادة العاشرة شريطة أن لا يقل هذا البدل عن بدل الإيجار السابق.

المادة الحادية والعشرون:

تطرح الأملاك المبنية والعرصات للإيجار عن عام 1361هـ في أو شهر القعدة 1360 وتطرح الأراضي في أول شهر شوال 1360 ليمكن إنهاء كل مراسم المزايدة والتبليغ قبل انتهاء هذا العام وتجري المعاملة ذاتها في الأعوام القابلة.

المادة الثانية والعشرون:

يكلف المزايدون بتأدية عربون للخزينة لقاء وصول رسمي يعادل عشرة في المائة من بدل المزايدة أو تقديم كفيل مقبول. ويعاد العربون لأصحابه عند إحالة الإيجار لعهدة غيرهم حالا أو إلغاء المزايدة أو قبول انسحابهم منها، ويحسب من بدل الإيجار في حال عقد الإيجار معهم.

المادة الثالثة والعشرون:

يحرر بدل المزايدة في قوائمها خطا ورقما ويذكر اسم المزايد واسم كفيله ومقدار عربونه وتاريخ مزايدته ويؤخذ توقيعه وتوقيع كفيله على ذلك وتقبل البصمة من الأمين.

المادة الرابعة والعشرون:

تجري الإحالة الأولية والثانية بعد انقضاء مدتها وانقطاع الرغبات من قبل اللجنة الخاصة المنصوص عليها في المادة التاسعة وتبلغ نتائجها للمزايد الأخير في مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخها.

وعندما تكون المزايدة متعلقة بإيجار مساحات واسعة من الأراضي تقرر اللجنة الإحالة القطعية بعد عرض نتيجة المزايدة على الوزارة برقيا وأخذ موافقتها.

المادة الخامسة والعشرون:

تشترط تأدية بدل إيجار العقارات على الوجه الآتي:

1. تشترط تأدية بدل الإيجار السنوي للأملاك المبنية والعرصات دفعة واحدة ويمكن اشتراط تأديته على قسطين متساويين إذا اقتضى العرف المحلي ذلك ويستحق كامل الإيجار في الحالة الأولى. والقسط الأول في الحالة الثانية، اعتبار من تاريخ تبليغ الإحالة للمستأجر. ويستحق القسط الثاني بانتهاء مدة القسط الأول.
2. وعندما يعقد الإيجار لأكثر من سنة يستحق كامل بدل الإيجار أو القسط الأول لكل من السنة التالية والتي بعدها اعتبارا من 1 محرم لتلك السنة والقسط الثاني اعتبارا من تاريخ انتهاء مدة القسط الأول.
3. يشترط تادية بدل الإيجار السنوي للأراضي المشجرة في تاريخ حلول موسم قطف الثمار الذي يعين حسب العرف المحلي ويشترط تأدية بدل الإيجار للأراضي الزراعية في تاريخ حلول موسم الحصاد. ويشترط تأدية بدل الإيجار للأراضي التي يقع إحياؤها مجددا بتاريخ انتهاء حرص حاصلاتها. وعندما يقع الإيجار لأكثر من سنة يستحق بدل الإيجار في كل من السنين التالية على الأساس نفسه.
4. يمكن اشتراط تأدية بدل الإيجار على خلاف ما ذكر في الفقرة السابقة بعد استحصال إذن الوزارة فيما

إذا اقتضت المصلحة ذلك لاعتبارات ما.

5. على مستأجري العقارات تأدية بدل الإيجار في مدة أسبوع من تاريخ استحقاقه.

المادة السادسة والعشرون:

تحصل بدلات الإيجار التي لا يؤدى في أوقاتها بموجب نظام جباية أموال الدولة.

المادة السابعة والعشرون:

تسري على المزايدين جميع أحكام النظم النافذة عند المزايدة والتي قد تصدر فيما بعد.

المادة الثامنة والعشرون:

يعتبر توقيع المزايد وكفيله إيجابا لعقد الإيجار. ويبقى كلاهما ملزمين به إلى أن يحل محلهما مزايد آخر أو تلغى المزايدة من جانب المالية أو تمر عشرة أيام من تاريخ انتهاء مدة المزايدة الثانية دون أن تقرر المالية الموافقة على الإيجار وتبلغه ذلك وفي الحالة الأخيرة يتحمل الموظفون المسئولون كل ضرر ينجم عن إهمالهم.

المادة التاسعة والعشرون:

يصبح عقد الإيجار نافذا بمجرد الإيجاب من جانب المزايدين على الوجه السالف الذكر والقبول من جانب المالية بموجب قرار اللجنة وتبليغ المزايدين ذلك خطيا كما سبق.

المادة الثلاثون:

يقبل اشتراك أكثر من واحد في المزايدة بصفة شركاء ويعتبر كل منهم مسئولا عن كامل الأجرة.

المادة الحادية والثلاثون:

يشترط في المستأجر أن يكون عاقلا ومميزا، وفي الكفيل أن يكون عاقلا وبالغا.

المادة الثانية والثلاثون:

تستحق الأجرة عن الأملاك المبنية والعرصات من تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر. ويعتبر التسليم واقعا حكما بمجرد تبليغ المستأجر موافقة المالية على الإيجار. أما إذا وقع ما أخر استلامه وراجع المالية بذلك في مدة أسبوع من صلاحيته لاستعمال المأجور فيعتبر التسليم من تاريخ زوال المانع.

المادة الثالثة والثلاثون:

تستحق الأجرة عن الأرض من تاريخ بدء الإيجار ويكون له الحق بالمطالبة بالمنافع التي تضيع عليه بسبب إشغال الأرض من قبل المستأجر السابق حسب الأحكام المتقدمة.

المادة الرابعة والثلاثون:

بعد انتهاء المزايدات تعرض نتائجها على الوزارة بقوائم مصدقة تتضمن مواقع العقارات ومشتملاتها وبدلات إيجارها منها وأسماء مستأجريها.

المادة الخامسة والثلاثون:

بعد الإحالة القطعية تحفظ قوائم المزايدة مع نسخ الإعلانات وكل المخابرات الجارية بشأنها لدى المالية – أملاك الدولة – في اضبارة خاصة وتدور من السلف إلى الخلف وتذكر في جداول الدور والتسليم وتكون تابعة للتفتيش ولا يجوز فيها الحك أو التحريف أو المسح بوجه ما وتعتبر مخالفة ذلك إساءة استعمال للوظيفة.

المادة السادسة والثلاثون:

تسجل قرارات اللجنة المتضمنة الإحالات الأولية والثانية في دفتر خاص وتوقع من جميع الأعضاء ويحفظ ذلك الدفتر لدى مدير المال ولا يجوز فيه الحك والتحريف أو المسح ويدور من السلف إلى الخلف ويذكر في جداول الدور والتسليم ويكون تابعا للتفتيش.

المادة السابعة والثلاثون:

تجري أعمال الترميم والإصلاح في مختلف الأملاك المبنية بإذن من وزارة المالية وبمعرفة شعبة التعميرات أو بمعرفة لجنة خاصة تجري تأدية أجور العمال بحضور اللجنة حسب التعليمات المتعلقة بأجور العمال. في 1360/1/19 - وزير المالية

لاحظ النموذج الإرشادي لقائمة مزايدة إيجار عقارات الدولة الخاصة.

قائمة مزايدة إيجار عقارات الدولة الخاصة

وصف العقار		شروط الإيجار
محلته	جياد	إن العقار المبينة أوصافه في هذه القائمة مطروح في المزايدة العلنية للإيجار عن مدة سنة كاملة أولها 1 محرم 1361 وآخرها نهاية الحجة من عام 1361 حسب الشروط المبينة في ظهر القائمة . في 1 القعدة 1360 مدير المال الخاتم الرسمي
موقعه ورقمه	بئر بليلة رقم 7	
نوعه	بيت (أو دكان)	
مشتملا ته	أربع غرف ومنافعها	
حدوده	شرقا كذا غربا كذا شمالا كذا جنوبا كذا	
صورة الاستعمال المشروطة	للسكن (أو للتجارة)	

المزايـدة

بدل المزايدة ر. س	أسماء المزايدين وتوقيعهم	أسماء الكفلاء وتوابعهم	الإيضاحات والملاحظات
100	محمد بن عثمان الحمدان فقط مائة ريال عربي 1 القعدة 1360 توقيع المزايد	علي بن رمضان المسعود توقيع الكفيل	
120	سلامة الموسى فقط مائة وعشرون ريالا عربي 10 القعدة 1360 توقيع المزايد: كففت يدي في 10 القعدة 1630 محمد بن عثمان الحمدان		دفع لصندوق المال عربون قدره عشرون ريالا بموجب الوصول تاريخ 10 القعدة 1360 رقم 1/4

لدى الإعلان والمناداة لم يظهر راغب للاستئجار غير المزايد الأخير في 1 الحجة سنة 1360 ....الدلال.

تقررت الإحالة الأولى لعهدة سلامة الموسى ببدل سنوي قدره مائة وعشرون ريالا في 1 الحجة سنة 1360
توقيع لجنة المزايدة
لدى الإعلان والمناداة لم يظهر راغب غير المزايد الأخير . في 16 الحجة سنة 1360 .... الدلال.

تقررت الإحالة القطعية لعهدة المزايد الأخير سلامة الموسى ببدل سنوي قدره مائة وعشرون ريالا. في 16 الحجة سنة 1360. .... توقيع أعضاء لجنة المزايدة

تبلغ المزايد بموجب الكتاب المؤرخ في / / رقم . توقيع مدير المال

ملاحظة : التواريخ والأرقام والشروحات المتعلقة بالمزايدة والمناداة والإحالة ذكرت كلها على سبيل المثال ويجب الانتباه إلى طبع قوائم المزايدة خالية منها.

ملحق – ظهر قائمة المزايدة

شروط المزايدة والإيجار

1- شروط إيجار الأملاك المبنية :

1- ليس للمستأجر أن يحدث أي تعديل أو تخريب في البناء ومتمماته وإن فعل يكون ضامنا لكل ضرر .

2- ليس للمستأجر أن يجري ترميمات ما في البناء على حساب المالية وأن فعل يكون ذلك تبرعا منه .

3- ليس على المالية أن تقوم إلا بالترميمات الأساسية التي تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة ولا تكلف بتلبية أي طلب في إجراء تزيينات أو أعمال خارجة عن نطاق الترميمات الأساسية .

4- ليس للمستأجر أن يستعمل البناء على وجه يخالف صورة الاستعمال المشروط في قائمة المزايدة أو بشكل يؤدي إلى إلحاق ضرر فيه وفي حالة مخالفته ذلك تكون المالية مخيرة بين أن تفسخ الإجارة وتلزمه إلى ذلك بالعطل والضرر ، أو تكتفي بإلزامه بالعطل والضرر فقط .

5- على المستأجر أن يخلي المأجور حال انتهاء مدة الإيجار ، أو يستأذن المالية ويحصل على إذن منها يخوله دوام إشغاله لانتهاء مدة المزايدة شريطة أن يشترك فيها ويؤدي بدل إيجار المدة الإضافية حسب نتائج المزايدة الأخيرة .

6- على المستأجر أن يعلم المالية بكل طارئ يطرأ على البناء ويعرضه للخطر حالا أو في مدة لا تتجاوز الأسبوع على الأكثر بحسب أهمية الأمر ويكون متحملا الضرر الذي يلحق بها إذا لم يفعل ذلك .

2- شروط إيجار الأراضي :

1- على المستأجر أن يحافظ على أشجارها وأبنيتها ومجاري مياهها ولا يجري أي تغيير أو تعديل فيها خارج شروط الإيجار .

2- وأن يقوم بتشذيب الأشجار وتعزيل أقنية الماء وتسميد الأرض ورفع الأحجار والأعشاب الضارة بها وبكل ما يلزم للصيانة والحفظ وزيادة المحصول بحسب العرف والعادة وتوصيات الشعبة الزراعية الفنية لدى المالية .

3- وأن يقم بقطع الأشجار اليابسة بعلم من المالية ويتولى استبدالها بغراس جديدة من نوعها أو من نوع آخر حسب طلب المالية .

4- وأن لا يستعمل مياه الأراضي المؤجرة في أسقاء أراضي أخرى له أو لغيره .

5- وأن يقوم بتشجير الأقسام غير المشجرة والصالحة للتشجير من الأراضي المشجرة بالصورة التي تحدد من قبل الشعبة الزراعية الفنية لدى المالية وتبقى الأشجار ملكا للحكومة .

6- وأن يقوم باستثمار الأراضي المؤجرة على الوجه الذي تعينه الشعبة الزراعية .

7- وأن يتحمل جميع نفقات الترميم والإصلاح التي تمكن من تحسين الأرض وصيانتها وتعزيل أقنية مياهها وتشذيب أشجارها ورفع الأحجار والأعشاب الضارة بها وتسميدها وتجديد أشجارها أو تشجير الأقسام الصالحة منها للتشجير دون طلب أي من تعويض عن ذلك .

8- وأن يسلم الأرض إلى المالية حال انتهاء مدة الإيجار في الحالة التي يجب أن يكون عليها بحسب شروط الإيجار ، أو يستأذن المالية ويحصل على إذن منها في إبقائها في عهدته لنهاية مزايدة إيجارها الجديد على أن يشترك بالمزايدة ويكون ملزما تأدية بدل المنافع التي تتحقق في المدة الإضافية إلى الجديد المستأجر أو إلى المالية حسب الاتفاق بينه وبين المستأجر الجديد أو بموجب تخمين تجربة لجنة خاصة تعينها المالية .

9- وأن يتحمل كل ضرر ينجم عن مخالفته شروط الإيجار ويعين بمعرفة لجنة خاصة تعينها المالية .

3- شروط عامة :

1- مدة المزايدة الأولى للأملاك المبنية والعرصات ثلاثون يوما من تاريخ ... ومدة المزايدة الثانية خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء المدة الأولى .

2- مدة المزايدة الأولى للأراضي المشجرة وغير المشجرة أربعون يوما من تاريخ ...... ومدة المزايدة الثانية عشرون يوما من تاريخ انتهاء المدة الأولى .

3- تقبل الزيادة في مدة المزايدة الأولى مهما كان مقدارها ولا تقبل في مدة المزايدة الثانية إلا إذا بلغت الخمسة في المائة فما فوق .

4- يجب أن يكون المزايد عاقلا مميزا والكفيل عاقلا وبالغا .

5- لا تقبل مزايدة أحد ما لم يسلم عربونا إلى صندوق المال يعادل عشرة في المائة من بدل مزايدته أو كفيل معتبرا لدى المالية يوقع معه على المزايدة .

6- يحرر بدل المزايدة رقما وخطا واسم المزايد ، اسم كفيله ومقدار أمانته وتاريخ مزايدته ويوقع هو وكفيله على ذلك وتقبل البصمة من الأمي ويعتبر توقيع كل منهما إقرارا بقبول شروط المزايدة والإيجار وملزما لهما بتنفيذها .

7- تسري على المزايدين جميع أحكام النظم النافذة عند المزايدة والتي قد توضع من قبل الحكومة فيما بعد ويكونون ملزمين بتنفيذها.

8- يعتبر توقيع المزايد وكفيله إيجابا لعقد الإيجار ويبقى كلاهما ملزمين به إلى أن يحل محلهما مزايد آخر أو تلغى المزايدة من جانب المالية أو تمر عشرة أيام من تاريخ انتهاء مدة المزايدة الثانية دون أن تقرر المالية الموافقة على الإيجار وتبلغه ذلك .

9- ينعقد الإيجار بالإيجاب من المزايدين على الوجه السالف الذكر والقبول من جانب المالية بشرح يحرر في نهاية المزايدة ويوقع حال انقضاء مدة المزايدة الأولى وتبلغ المزايدين ذلك خطيا خلال عشرة أيام من التاريخ المذكور.

10- عند اشتراك أكثر من واحد معا في المزايدة فيعتبر كل منهم مسئولا عن كامل الأجرة.

11- يتحمل المزايدون جميع النفقات الناجمة عن المزايدة والإيجار كأجرة الإعلان في الصحف الأهلية ورسم الدلالة وأثمان الطوابع.

12- تستحق الأجرة من تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر ، ويعتبر التسليم واقعا حكما بمجرد تبليغ المستأجر موافقة المالية على الإيجار . أما إذا وقع ما أخر استلامه المأجور راجع المالية لذلك في مدة أسبوع من صلاحيته لاستعمال المأجور فيعتبر التسليم من تاريخ زوال المانع.

13- على المستأجر تأدية بدل الإيجار في مدة أسبوع من تاريخ استحقاق بدل الإيجار المحدد في هذه القائمة.

14- تحصل بدلات الإيجار التي لم تؤد في المدة المعينة وفقا لنظام جباية أموال الدولة.

ملاحظة :

1- تطبع شروط المزايدة هذه في ظهر قوائم المزايدة .

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

625- بيع ما لا يصلح من العقارات(1)

اطلع مجلس الشورى على المعاملة الواردة من المفتش العام تاريخ 9 ربيع الثاني 1345هـ عدد 60 بخصوص الخرابة العائدة للحكومة الكائنة في يتبع البحر خلف الشونة الأميرية البالغة مساحتها طولا اربعة عشر ذراعا وعرضها سبعة اذرع. وتداول المجلس البحث في الخصوص المذكور وحيث أن المفتش العام سليمان شفيق باشا أفاد بعد أن تحقق عن الخرابه المذكورة بأنها لا تصلح لان تكون مقرا لاحد الدوائر الرسمية. تقرر بأكثرية الآراء بيع الخرابة المذكورة إذا دفع طالبها فيها ثلاثمائة ريال مجيدي مع حفظ جدار الشونة الذي خلفها وعلى هذا حصل التوقيع. نائب رئيس المجلس الشورى. انتهى.

الرجوع لمقام وزارة البلديات في قرار التخصيص بالاستعمال الأراضي المنشآت الحكومية(2)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،، نظراً لقيام بعض البلديات بالاشتراك في لجان لاختيار قطع أراضي لبعض الجهات الحكومية لإقامة منشآتها عليها وتوقيع محاضر بذلك، وأحياناً يتم تسليم تلك المواقع بدون قرار تخصيص مما يوقع الوزارة في حرج في حالة عدم الموافقة عليها بسبب عدم مناسبتها من حيث الموقع والمساحة. وحيث أن هذا الإجراء مخالف للأنظمة والتعليمات ومنها التعميم رقم 50628 في 1426/8/9هـ ألإلحاقي للتعميم رقم 9475 في 1426/2/10هـ والتعميم رقم 11508 في 1422/2/26هـ ورقم 510/ص ز في 1412/5/14هـ والتعميم 21904 في 1408/7/19هـ والتعميم رقم 10047 في 1386/7/16هـ التي تقضي بعدم اتخاذ أي إجراء حيال طلبات المصالح الحكومية قطع أراضي بما في ذلك الاشتراك مع ممثلين من قبل تلك الجهات أو التخصيص المبدئي للمواقع المقترحة أو غير ذلك مما يتعلق بتلك الطلبات وإشعار الجهة صاحبة الطلب أن عليها أن ترفع طلبها لمرجعها الذي يقوم بدوره بالكتابة لنا بهذا الصدد. لذا اعتمدوا التقيد بالأوامر المشار إليها والرفع لنا بما يردكم مخالفاً لذلك. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، متعب بن عبد العزيز وزير الشئون البلدية والقروية.

حالة استبعاد احد عروض المزايدة يستوجب الموافقة من الوزارة(3)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،، نشير إلى لائحة التصرف في العقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24هـ وما لاحظته الوزارة بعد التطبيق من قيام بعض الجهات في المزايدات التي لا يتقدم لها إلا عرضان فقط ويتم استبعاد أحدهما لعدم تقديمه مع العرض ضمان بنكي أو تقديم ضمان يقل عن قيمة عرضه وقيام رئيس الجهة بالترسية من قبله وفق الصلاحية المخولة له ، وحيث أن استبعاد أحد العروض في هذه الحالة يستوجب العرض علينا للموافقة على الترسية باعتبار المنافسة عطاء وحدي. لذا نرغب إليكم مراعاة ذلك والتأكيد على لجهات التابعة لكم بعدم النظر في العروض التي لا يقدم برفقها ضمان بنكي بالأجرة السنوية أو يقدم ضمان بنكي يقل عن قيمة عرض المتقدم وعدم الالتفات لقيمة العرض المستبعد عند تحليل العروض. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، متعب بن عبد العزيز. وزير الشؤون البلدية والقروية

---

(1) قرار مجلس الشورى رقم 63 بتاريخ 1345/6/18هـ.

(2) تعميم وزارة الشؤن البلدية والقروية رقم رقم 8800 وتاريخ 1428/2/8هـ

(3) تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية بتاريخ 1426/12/30هـ.

نظام التصرف في العقارات البلدية(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 3/7947/ر في 1391/4/5هـ المشتملة على خطاب سمو وزير الداخلية رقم 3/1382/10/6/1/2/130600/ف في 1391/3/20هـ بشأن مشروع التصرف في العقارات البلدية. وطلب سموه الموافقة على ذلك. وبعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان الرئاسة برقم 3/10329/ك في 1392/5/28هـ بشأن طلب وزارة الداخلية الموافقة على تأمين مواقف السيارات في مختلف مدن وبلدان المملكة. وبناء على ما ارتأته اللجنة الوزارية المفوضة للنظر في معاملات المجلس والبت فيها في جلستها يوم الثلاثاء 1392/10/29هـ من ضمها الى مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية لانه قد عالج مثل هذا الطلب وبعد الاطلاع على توصية لجنة الانظمة رقم 107 في 1392/8/25هـ. يقرر ما يلي: 1) الموافقة على مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية بالصيغة المرافقة لهذا. 2) وقد نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صورته مرافقة لهذا. ولما ذكر حرر. النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء.

مادة 1:

الأموال العامة التابعة للبلديات غير قابلة للتصرف ولكن يجوز في حدود ما تقر الأنظمة واللوائح الترخيص بالانتفاع بها دون مقابل، أو بمقابل رسم بصورة لا تتعارض مع الأغراض المخصصة لأجلها.

مادة2:

يجوز للبلديات في حدود هذا النظام ولوائحه التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بما يلي:

1. بالبيع أو المعاوضة.
2. بالإيجار.
3. بالترخيص بالانتفاع بها بدون مقابل أو مقابل رسم.

مادة3:

يقصد في تطبيق الأحكام السابقة بالأموال العامة الأموال المخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بالنظام ويقصد بالأموال الخاصة ماعدا ذلك. ويعتبر من الأموال الخاصة مازالت عنه أو بالنظام صفة التخصيص للمنفعة العامة من الأموال العامة.

مادة4:

يتم التصرف وفق لائحة تصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناءا على توصية وزير الداخلية ووزير المالية والاقتصاد الوطني.

مادة5:

يتم التصرف بناءا على قرار من المجلس البلدي. أما البلديات التي لا يوجد لها مجالس بلدية فيتم التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بناءا على قرار من وزير الداخلية.

اعلان

موعد تأجير عقارات البلدية

"جاءنا من رئيس مالية مكة ما يلي: تعلن مالية مكة لعموم مستأجري الدور والدكاكين وخلافها التابعة لوزارة المالية بمراجعة قسم التحقيق لدفع الأجور المطلوبة منهم خلال شهر محرم 1368 هـ ومن تأخر عن الدفع خلال الشهر المذكور سيجبر بالإخلاء. ولإعلان العموم بذلك تحرر"

نشرت بجريدة ام القرى العدد 1235 في 1368/1/11 ص2

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/64 بتاريخ 1392/11/15هـ. المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 1255 وتاريخ 1392/11/8هـ. نشر بجريدة ام القرى، العدد 2454 بتاريخ 1392/12/1هـ.

مادة6:

لا يجوز ان يكون المتصرف له وزيرا أو وكيل وزارة كما لا يجوز أن يكون موظفا من موظفي المرتبة الثامنة فما فوق في الجهة الإدارية التي تتبعها البلدية أو موظف أيا كانت مرتبته في البلدية التي تجري التصرف، أو عضو في المجلس البلدي الذي يصدر عنه قرار التصرف .. كما لا يجوز أن يكون المتصرف له احد أقارب من ذكر من الوالدين والأولاد وأبناء الأولاد والأزواج والإخوة والأخوات أو وكيلا معروفا لأي منهم أو مستخدما لهم. ولا يجوز بغير طريق الميراث أو الوصية أن ينقل حق المتصرف له إلى أي ممن ذكر طوال خمس السنوات التالية للتصرف.

لائحة التصرف بالعقارات البلدية(1)

تعريفات عامة

المادة الأولى:

لغرض تطبيق هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المحددة أمام كل منها وذلك على النحو الآتي:

الوزارة: وزارة الشؤون البلدية والقرية .

الوزير: وزير الشؤون البلدية والقرية .

البلدية / البلديات: الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي .

العقارات البلدية: العقارات التي تملكها البلديات وفق الأنظمة والتعليمات .

المستثمر / المستثمرون: الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين يحق لهم ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح الخاصة .

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقارات البلدية بهدف المحافظة عليها وتطويرها والاستفادة من عائداتها المالية في توفير تطوير الخدمات البلدية.

المزايدة العامة: بيع أو تأجير العقارات البلدية بأسلوب يهدف إلى الوصول لأعلى سعر عن طريق دعوة أكبر عدد ممكن من المستثمرين للمشاركة .

العقار المخصص للنفع العام: الأراضي أو المباني المخصصة لبيع الماشية واللحوم والخضار والفواكه والحطب والفحم وما في حكمها.

العقار المخصص للنشاط الخدمي: الأراضي أو المباني المخصصة للورش (الصناعية، الحرفية، المهنية) ومراكز توزيع الغاز، ومعارض السيارات، وتفكيك السيارات التالفة (التشليح) وما في حكمها.

المعاوضة: استبدال أرض أو مبنى مملوك للغير بأرض أو مبنى مملوك للبلدية.

زوائد المنح: مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح.

زوائد التخطيط: مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

زوائد التنظيم: مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

العقارات البلدية

المادة الثانية:

تشمل العقارات البلدية الأراضي والمباني والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة وما يخصص للمرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي

---

(1) صدرت بالامر السامي رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24هـ. نشرت بجريدة ام القرى عدد 3931 في 1424/1/4هـ.

عقارات أخرى تؤول ملكيتها للأمانة أو للبلدية، أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاما.

بيع الأراضي البلدية

جواز بيع زوائد المنح والتنظيم

تعميم رقم 44795 بتاريخ 1425/7/16هـ.

صاحب المعالي وزير العدل الموقر

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،، إشارة إلى الأمر السامي البرقي الكريم رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24هـ القاضي بالموافقة على لائحة التصرف في العقارات البلدية والتي قضت المادة الثالثة بأنه يجوز بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد التنظيم وزائد التخطيط ، وإنفاذاً للأمر الكريم.

آمل من معاليكم التأكيد على كتابات العدل والمحاكم بعدم استكمال الإجراءات اللازمة لحالات البيع المشار إليها التي تحال لكتابات العدل من الأمانات والبلديات إلا بعد التأكد من وجود قرار إجازتنا للبيع لكل حالة ، وتجدون برفقه نسخة من الأمر السامي الكريم المشار إليه وكامل مرفقاته . ولمعاليكم تحياتي . والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

المادة الثالثة:

يجوز بقرار من الوزير بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وذلك على النحو الآتي:

أولا: تباع الأراضي البلدية المخططة والمخصصة للسكن عن طريق المزايدة العامة، ويجب ألا تتجاوز مساحة القطعة السكنية 900 تسعمائة متر مربع، ويجوز لاعتبارات تنظيمية زيادة المساحة المقررة في حدود لا تتجاوز 1200م^2 ألفا ومائتي متر مربع.

ثانيا: يتم التصرف في زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وفقا للقواعد الآتية:

1. يتم تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط من قبل لجنة التقدير.
2. تباع زوائد المنح على الأشخاص الذين تخصص لهم أراضي وتزيد مساحة تلك الأراضي على المساحة المقررة في أمر المنح ويراعى أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع.
3. تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها لمالك العقار المجاور لها بسعر السوق وقت البيع.
4. تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها عن طريق المزايدة العامة، إلا إذا كان هناك ضرر على مالك العقار المجاور لها من جراء بيعها على غيره وفي هذه الحالة تباع على مالك العقار المجاور بسعر السوق وقت البيع شريطة أن يثبت الضرر بمعرفة لجنة فنية من البلدية والإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني.
5. تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون المستفيدون منها، عن طريق مزايدة تقتصر عليهم وذلك بعد تعديل خطوط التنظيم.

المادة الرابعة:

يحظر بيع الأراضي المخططة والمخصصة للسكن الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ. ويجوز استثمار هذه الأراضي عن طريق التأجير.

معاوضة العقارات البلدية

المادة الخامسة:

يجوز بقرار من الوزير معاوضة عقار تملكه البلدية بعقار مملوك للغير.

المادة السادسة:

يتم التصرف بالمعاوضة وفقا للقواعد الآتية:

1. يتم تقدير قيمة العقار المعاوض والمعاوض به حسب التعليمات المنظمة لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
2. يجب أن يكون الغرض من المعاوضة هو تحقيق مصلحة عامة من خلال تقديم خدمة أساسية تنموية

على أن تكون هذه الخدمة من الخدمات التي تكلف البلدية بتوفيرها.

3. تكون المعاوضة مع عقار حكومي ولا تتم المعاوضة مع عقار خاص إلا في حالة عدم توافر العقار المطلوب لدى أي جهة حكومية.
4. عدم توافر إعتمادات مالية لنزع الملكية في وقت حاجة البلدية للعقار.

تأجير العقارات البلدية

المادة السابعة:

يتم تأجير العقارات البلدية عن طريق المزايدة العامة. ويتم الإعلان عن المزايدة العامة وتوجيه الدعوة للمستثمرين وفق ما ورد في الفقرة 3 من المادة "الرابعة عشرة" من هذه اللائحة على أن يحدد في الإعلان الشروط والمواصفات والمتطلبات اللازم توافرها فيهم.

المادة الثامنة:

يكون تأجير العقارات البلدية بغرض ممارسة أنواع النشاط الاستثماري التي تسمح بها الأنظمة والتعليمات. وتحدد المواقع والمساحات اللازمة لهذه الأنواع من النشاط وفق المعايير والأسس التخطيطية لكل مدينة على حدة وفي ضوء احتياجاتها.

المادة التاسعة:

لا يجوز استخدام العقار من قبل المستثمر لغير الغرض الذي خصص من أجله في إعلان المزايدة العامة.

المادة العاشرة:

يستثنى من التأجير بالمزايدة العامة ما يلي:

1. الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة لاستخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي .
2. وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه .
3. وفي جميع الأحوال يتم تقدير قيمة إيجار هذه المواقع من قبل لجنة التقدير .
4. الأراضي المخصصة للمصانع ويتم تقدير قيمة إيجارها من قبل لجنة الاستثمار .

المادة الحادية عشرة:

يستثنى من التأجير بالمزايدة العامة الأراضي المخصصة للحدائق العامة الواقعة في المخططات المملوكة للقطاع الخاص، ويعطى صاحب المخطط حق إنشائها واستثمارها وفقا للشروط الآتية:

1. أن يتم الإنشاء وفق المواصفات الفنية التي تحددها البلدية .
2. أن يباشر بإنشائها خلال فترة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد المخطط ويتم تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار .

وفي حالة انقضاء هذه المدة دون ممارسة صاحب المخطط حقه، فيتم التصرف في الأراضي بالتأجير عن طريق المزايدة العامة .

المادة الثانية عشرة:

يجوز بقرار من الوزير تأجير بعض العقارات الآتية:

1. الحدائق العامة .
2. المشاريع المميزة التي تحتاج إلى كفاءة مالية وفنية ودراية خاصة والتي يتم تحديدها بقرار من الوزير بناء على توصية من الأمين أو رئيس البلدية .

3. وذلك عن طريق المزايدة العامة من خلال المفاضلة بإحدى الطرق الآتية:

الطريقة الأولى: تثبيت الأجرة التي يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار وتكون المنافسة فيها على أقل مدة زمنية للإيجار .

الطريقة الثانية: تثبيت المدة الزمنية للإيجار، وتكون المنافسة فيها على الأجرة السنوية فقط .

الطريقة الثالثة: تكون المنافسة فيها على المدة الزمنية للإيجار والأجرة السنوية معا .

وتحدد طريقة المفاضلة بين العروض في التعليمات التي يصدرها الوزير بهذا الشأن على أن ينص على ذلك في شروط المنافسة عند الإعلان عنها .

تطوير الأراضي المخططة

المادة الثالثة عشرة:

يجوز بموافقة من الوزير تطوير واستثمار الأراضي المخططة على النحو الآتي:

1. الأراضي المخططة والمخصصة للسكن: تطوير الأراضي المخططة والمخصصة للسكن بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة (سفلتة وأرصفة وكهرباء ومياه وصرف صحي) عن طريق أحد المستثمرين على أن يتم تسديد تكلفة تنفيذ هذه الخدمات للمستثمر بإحدى الطريقتين الآتيتين:

الطريقة الأولى: تمكين المستثمر من حق الانتفاع بنسبة من الأراضي المطورة لفترة زمنية معينة وذلك وفق ما هو وارد المادة (الحادية والعشرين) من هذه اللائحة .

الطريقة الثانية: التنازل عن نسبة من ملكية الأراضي المطورة لصالح المستثمر على ألا تتعدى هذه النسبة (20%) من المساحة الإجمالية الصافية لهذه الأراضي بعد التطوير. ويستثنى من الأراضي المتنازل عنها ما يقع منها على شارع تجاري.

2. الأراضي الخدمية والصناعية: تطوير الأراضي المخصصة للورش الصناعية وأسواق النفع العام بتزويد هذه الأراضي بالخدمات الأساسية اللازمة (سفلتة وأرصفة وكهرباء ومياه وصرف صحي) أو إنشائها أو بكليهما عن طريق أحد المستثمرين واستيفاء تكاليف التطوير المترتبة على كل مستفيد إما نقدا أو على أقساط حسب ما يتم الاتفاق عليه بين البلدية والمستثمر. ويتم احتساب تكاليف التطوير بنسبة الأمتار المربعة المؤجرة عليه .

ويتم الإعلان عن المنافسة في الحالات المشار إليها أعلاه وفق ما ورد في نهاية المادة (السابعة) من هذه اللائحة .

الأحكام العامة للمزايدة العامة

المادة الرابعة عشرة:

يراعى في المزايدة العامة الأحكام الآتية:

1. ضمان حق الدخول في المزايدة العامة لجميع المستثمرين مع توفير فرص ومعاملة متساوية.
2. توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار المطروح في المزايدة العامة وتمكينهم من الحصول على هذه المعلومات في زمن واحد وتحديد ميعاد واحد لتقديم العروض .
3. إخطار المتنافسين لمرة واحدة بالمزايدة العامة عن طريق الإعلان في ثلاث صحف محلية على الأقل تكون إحداها الجريدة الرسمية .
4. تحديد زمان العروض ومكانها في الإعلان عن المنافسة على أن تكون العروض في مظاريف مختومة لا يجوز فتحها إلا في الميعاد المحدد، وألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان في الجريدة الرسمية وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوما .

5. تحدد البلدية قيمة (كراسة الشروط والمواصفات) التي سيتم استيفاؤها من المنافسين .
6. تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن إيجار سنة واحدة في حالات الإيجار أو ضمان بنكي بمثل (5%) من قيمة العرض في حالات البيع .
7. يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المزايدة العامة في أي من الحالات الثلاث الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار .

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة .

الثالثة: إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين .

تشكيل واختصاص اللجان

المادة الخامسة عشرة: لجنة التقدير:

1. تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء يمثلون البلدية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والامارة .
2. تكون مهمة هذه اللجنة تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وتقدير أجرة الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة بغرض استخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي، وتقدير أجرة وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي .

المادة السادسة عشرة: لجنة فتح المظاريف:

1. تشكل لجنة فتح المظاريف بقرار من الأمين أو رئيس البلدية من ثلاثة موظفين على أن لا تقل مرتبة رئيس اللجنة عن الثامنة .
2. تتولى هذه اللجنة فتح المظاريف في الميعاد والمكان المحددين، وإعلان الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم وتنظيم محضر بذلك .

المادة السابعة عشرة: لجنة الاستثمار(1):

1. تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية والاقتصاد الوطني .
2. وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف لا تقل مرتبته عن الثانية عشرة، على أن يكون لكل من الوزارتين عضوا احتياطيا يحل محل ممثلها عند غيابه .
3. تتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمزايدات العامة المقدمة وفقا لهذه اللائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسبا .
4. لهذه اللجنة التفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالتين الآتيتين:

أولا: إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات .

ثانيا: إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض .

5. تتولى هذه اللجنة تقدير وإعادة تقدير قيمة الإيجار حسب الآتي:

أ- تقدير قيمة إيجار العقارات المستثناة من المزايدة العامة بموجب الفقرة (3) من المادة (العاشرة) والمادتين (الحادية عشرة) و (الثامنة والعشرين).

ب- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به الفقرة (2) من المادة (السادسة والعشرين) .

ج- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات المؤجرة قبل صدور هذه اللائحة التي يتم تعديل عقودها وفق ما

---

(1) انظر التوضيح لاحقا.

تقضي به المادة (السابعة والعشرون) .

المدة الزمنية للعقود

المادة الثامنة عشرة:

تحتسب بداية مدة العقد اعتبارا من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد .

المادة التاسعة عشرة:

تقوم البلدية في حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه. وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار .

المادة العشرون:

يعطي المستثمر فترة زمنية (من أصل مدة العقد) غير مدفوعة الإيجار تعادل (5%) من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء .

المادة الحادية والعشرون:

تحدد المدة الزمنية لعقود تأجير العقارات البلدية وفقا لما يلي:

1. خمس سنوات كحد أقصى للمواقع المخصصة للوحات الإعلانية وآلات البيع الذاتي.
2. سبع سنوات كحد أقصى في الحالات الآتية:
   أ- الأراضي التي لا يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر .
   ب- المباني التي لا يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر.
   ج- الحدائق العامة المنفذة .
3. عشر سنوات كحد أقصى في الحالتين الآتيتين:
   أ- المباني التي يضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر .
   ب- المواقع المخصصة لأجهزة الصرف الآلي .
4. خمس عشرة سنة كحد أقصى للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (5) من هذه المادة .
5. خمس وعشرون سنة قابلة للتمديد للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية كبيرة (مثل المصانع، والفنادق، والقرى والشاليهات والمنتجعات السياحية، والمدن الترفيهية، وحدائق الحيوان، والمجمعات التجارية، والمراكز الرياضية، وصالات الأفراح، ومحطات الوقود وما في حكمها) .

وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (4) و (5) أعلاه بقرار من الوزير .

الإشراف والمتابعة

المادة الثانية والعشرون:

يراعى في عقود تأجير العقارات البلدية ما يأتي:

1. الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف للتأكد من تنفيذ المشروع وفق

المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع .

2. حصول المستثمر على الترخيص اللازم من البلدية لتشغيل المشروع .

صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء

المادة الثالثة والعشرون:

يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بتأجير العقارات، وله تفويض من يراه هذه الصلاحية باستثناء ما يأتي:

1. الترسية عن طريق المفاوضة بموجب الفقرة (3) من المادة (السابعة عشرة) من هذه اللائحة .
2. إلغاء المزايدة العامة .

المادة الرابعة والعشرون:

يجوز إلغاء ترسية المزايدة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:

1. ترسية المزايدة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض المستبعد .
2. إلغاء المزايدة وإعادة طرحها من جديد .

المادة الخامسة والعشرون:

يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام هذه اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه بعد موافقة الوزير .

أحكام عامة

المادة السادسة والعشرون:

لا يجوز تمديد أو تجديد عقود الإيجار الموقعة بموجب هذه اللائحة باستثناء ما يلي:

1. وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي تجدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية لكل فترة تجديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير .
2. الأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر (المنصوص عليها في الفقرة " 5 " من المادة الحادية والعشرين من هذه اللائحة) تمدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة عشر سنوات لكل فترة تمديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجارها عند كل تمديد من قل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق .

المادة السابعة والعشرون:

1. يحق للمستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار عقارات بلدية قبل صدور هذه اللائحة طلب تمديد أو تجديد هذه العقود عند انتهاءها وفقا لما يلي:
2. الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية كبيرة والمشار إليها في الفقرة (5) من المادة (الحادية والعشرين) تمدد عقود إيجاراتها بعد انتهاء المدة المحددة في العقد إلى خمسة وعشرين سنة (المدة الأصلية ومدة التمديد)، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق. وإذا رغب المستثمر في تمديد عقد الإيجار فيطبق بشأنه الحكم الوارد في

الفقرة (2) من المادة (السادسة والعشرين) من هذه اللائحة .

3. الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (1) أعلاه وتقل مدة عقودها عن عشرين سنة تمدد مرة واحدة فقط إلى عشرين سنة، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق، وبعد انقضاء مدة التمديد يطرح العقار للتأجير في مزايدة عامة .
4. وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (1) و (2) أعلاه بقرار من الوزير .
5. المباني المؤجرة لمشاريع استثمارية تنتهي عقود إيجاراتها بانتهاء المدة المحددة في العقد، ويطرح العقار – بعد ذلك – للتأجير في مزايدة عامة وفقا لأحكام المادة (الحادية والعشرين) من هذه اللائحة.
6. وحدات العقار المخصصة للنفع العام، ووحدات العقار المخصصة للنشاط الخدمي تجدد عقود تأجيرها بشكل مستمر لمدة لا تتجاوز خمس سنوات لكل فترة تجديد، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير، بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه.

المادة الثامنة والعشرون:

يجوز للبلدية تأجير عقاراتها مباشرة بعد تقدير أجرتها من قبل لجنة الاستثمار وذلك في الحالتين الآتيتين:

الأولى: الإعلان عن تأجير العقارات الواردة في الفقرة (1) من المادة (الثانية عشرة) من هذه اللائحة وعدم تقديم أي مستثمر لها، شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلم العروض .

الثانية: الإعلان مرتين عن تأجير أي من العقارات الأخرى غير الواردة في الحالة الأولى المشار إليها أعلاه وعدم تقدم أي مستثمر لها شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلم العروض في المرة الثانية.

المادة التاسعة والعشرون:

تتولى الوزارة إعداد عقد إيجار موحد (نموذج) ليتم التقيد به إبرام عقود الإيجار في جميع الأمانات والبلديات .

المادة الثلاثون:

يراعى قبل التصرف بأي عقار سواء بالبيع أو بالمعارضة أو بالتأجير أن يكون موقع العقار مخططا ومعتمدا من صاحب الصلاحية .

المادة الحادية والثلاثون:

يصدر الوزير القرارات اللازمة لتطبيق هذه اللائحة .

المادة الثانية والثلاثون:

تنطبق أحكام هذه اللائحة على العقارات التي تملكها مصالح المياه والصرف الصحي وفق الصلاحيات التي يمنحها وزير الشؤون البلدية والقروية .

المادة الثالثة والثلاثون:

تلغي هذه اللائحة جميع ما يتعارض معها من أحكام .

المادة الرابعة والثلاثون:

يبدأ العمل بهذه اللائحة بعد تسعين يوما من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية .

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

626- حق تفويض الوزير في بيع الزوائد[1]

مضمونه: مناسبة الابقاء على النصوص الحالية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالامر السامي رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24هـ دون تعديل عدا بيع زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط الواردة في المادة 3 من اللائحة واضافة العبارة التالية لنهايتها: "يجوز للوزير تفويض من يراه بشأن بيع زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط".

627- تمثيل وزارة المالية في لجان الاستثمار[2]

مضمونه: الأمانات والبلديات التي يوجد بها مراقب مالي فانه يمثل هذه الوزارة في لجان الاستثمار المنصوص على اختصاصاتها في المادة (17) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية، أما بالنسبة لباقي المحافظات التي لا يوجد لديها مراقب مالي فان تمثيل هذه الوزارة "المالية" في لجان الاستثمار المشار إليها يكون لمدراء فروع ومكاتب الوزارة أو من يمثلهم.

628- إجراءات بيع الزوائد التنظيمية[3]

1. وضع الأراضي المراد بيعها على مخطط تنظيمي يوضح الآتي:
   - أ- موقعها.
   - ب- مساحتها.
   - ج- الأماكن المجاورة لها.
   - د- القيمة التي دفعتها الدولة عند نزع ملكيتها إذا كانت من بقايا الأراضي التي نزعت ملكيتها عند فتح احد الشوارع.
   - ه- القيمة التي تساويها في الوقت الحاضر حسب الأراضي المجاورة.
   - و- رأي البلدية حيالها.
2. يؤخذ رأي مكتب تخطيط المدن بالنسبة لبيع الزوائد والتأكد من أن مصلحة التنظيم ليست بحاجة لتلك الزوائد وعدم صلاحيتها للمرافق العامة ومواقف السيارات.
3. أشعار مؤسسة النقد وهذه الوزارة "البلديات" عن كيفية بيع الزوائد ومقدار مساحتها وقيمتها الأساسية بموجب النموذج المرفق نسخته.
4. تعبئة وإرفاق نسختين من نموذجي استمارة طلب الموافقة

استمارة طلب بيع زوائد التنظيم

سعادة : .... بعد التحية،

مرفق طلب المواطن: .... المتضمن رغبته في بيع الزائدة التنظيمية المجاورة لعقاره بحي .... رقم القطعة .... مخطط رقم .... مساحة العقار ....

معلومات عن الزائدة التنظيمية:

- نشأة الزائدة وعائديتها ....
- هل يمكن البناء على هذه الزائدة بشكل مستقل ....
- هل يتوقع تقدم غير صاحب الطلب من المجاورين لشرائها .....
- هل الزائدة المذكورة لها استمرارية ويمكن ان تكون تكملة لها ...
- ما مدى حاجة المرافق العامة لهذه الزائدة كمثل تخصيصها حديقة او مواقف سيارات او مسجد او نحو ذلك ......
- ما مدى حاجة شركة الكهرباء لتلك الزائدة وعدمها ....
- هل يتضرر احد من بيع هذه الزائدة على المذكور ....
- ايضاح سعر المتر لهذه الزائدة في الوقت الحاضر حسب تقرير اللجنة المختصة .....
- رأي اللجنة المختصة في بيع هذه الزائدة من عدمها ....

كروكي يوضح موقع الزائدة التنظيمية بمقياس رسم 1:500

يوضح خط التنظيم المعتمد بالاحمر والجزء المطلوب بيعه بالاخضر

الابعاد والقياسات حسب الطبيعة:

الشمال...................... بطول ....م.

الجنوب .... بطول ....م.

الشرق ....بطول ....م.

الغرب .... بطول .... م

مجموع المساحة .... متر مربع.

المساح　　رئيس القسم الفني　　رئيس قسم الاراضي　　مدير الادارة المالية　　رئيس البلدية

---

(1) الامر السامي رقم 11038/م ب في 1426/9/23هـ. المعمم بوزارة البلديات برقم 67347/ص ز في 1426/11/15هـ والمعمم بوزارة العدل برقم 13/ت/2784 في 1426/11/23هـ.

(2) تعميم وزارة المالية رقم 25567/73 في 1424/4/18هـ.

(3) تعميم وزارة البلديات رقم 3/4064 في 1389/10/14هـ.

على بيع الزائدة التنظيمية وإرفاقه بالمعاملة وملاحظة الدقة وإيضاح المعلومات المطلوبة المرفق نسختها وفقا للتعميم رقم 3/4627 في 1389/11/26هـ ومن ثم ترفع الأوراق للوزارة لاتخاذ ما يلزم.

5. تقسم الزوائد إلى قسمين وفقا للمادة الثالثة من التعميم رقم 3/4064 في 1398/10/14هـ.

القسم الأول: الزوائد الكبيرة والتي تزيد مساحتها عن ستين مترا مربعا ولا يقل عمقها على الشارع المطلة عليه عن خمسة أمتار ويمكن البناء عليها منفرده فتباع بالمزاد العلني بموجب نظام تأمين مشتريات الحكومة بعد التأكد من انه لا يوجد ضرر على المجاورين لتلك الزوائد ويشترط لإتمام البيع ألا تقل القيمة عن القيمة التي دفعتها الدولة عند نزع الملكية وبزيادة 50% مقابل التحسين.

القسم الثاني: الزوائد الصغيرة والتي لا يمكن البناء عليها منفردة والزوائد التي يوجد ضرر على المجاورين لها فيما لو بيعت على غيرهم فهذه تباع كالآتي:

أ- بسعر الأراضي المجاورة لها المباعة بالمزاد العلني.

ب- بالسعر الذي دفعته الدولة عند نزع الملكية بزيادة 50% مقابل التحسين إذا لم توجد أراضي مجاورة لها ومباعة بالمزاد العلني.

ج- يجب التأكد من صحة التملك لصاحب العقار المجاور لتلك الزوائد قبل إتمام البيع.

6. تؤخذ موافقة الوزارة على البيع بعد اكتمال الإجراءات الموضحة بعاليه في جميع زوائد التنظيم.

629- حالة طلب منح الزوائد التنظيمية المجاورة للسكن(1)

أ- إيضاح موقع الأرض وحدودها ومساحتها وما عليها من مبان أو منشآت أخرى وهل يوجد نزاع أو مطالبات سابقة لذلك.

ب- الإفادة هل المرافق العامة بحاجة إليها وهل تعترض التنظيم وعما إذا كان منحها فيه ضرر على احد وحاجة شركة الكهرباء للزائدة أو عدمه ورأي البلدية في ذلك.

ج- ان تشمل معاملة طلب بيع الزائدة التنظيمية على ما يلي وفقا للتعليمات:

1- نسخة من صك ملكية العقار المجاور لتلك الزائدة الذي يطلب مالكه بيعها عليه.

2- قرار مساحي للموقع من واقع الطبيعه.

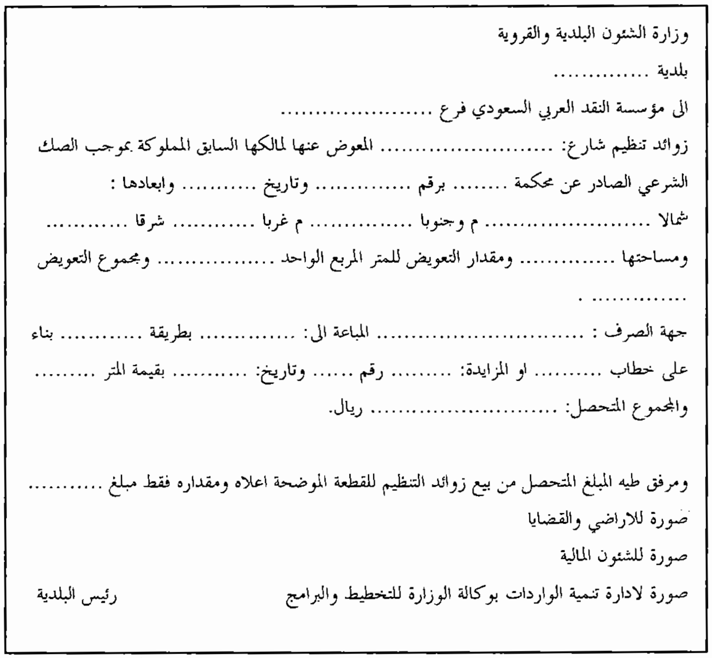
3- محضر لجنة الاراضي ورأي البلدية حيال الطلب.

4- استمارة نزع الملكية اذا كان منشأ هذه الزائدة ناتج عن نزع ملكية.

5- الطلب المقدم من صاحب الشأن لشراء تلك الزائدة.

6- استمارة بيع زوائد التنظيم (انظر النموذج).

7- اجابة شركة الكهرباء حيال حاجتها للزائدة محل الطلب من عدمها.



وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية ....

الى مؤسسة النقد العربي السعودي فرع ....

زوائد تنظيم شارع: .... المعوض عنها لمالكها السابق المملوكة بموجب الصك

الشرعي الصادر عن محكمة .... برقم .... وتاريخ .... وابعادها :

شمالا .... م وجنوبا .... م غربا .... شرقا ....

ومساحتها .... ومقدار التعويض للمتر المربع الواحد .... ومجموع التعويض

....

جهة الصرف : .... المباعة الى: .... بطريقة .... بناء

على خطاب .... او المزايدة: .... رقم ...... وتاريخ: .... بقيمة المتر ....

والمجموع المتحصل: .... ريال.

ومرفق طيه المبلغ المتحصل من بيع زوائد التنظيم للقطعة الموضحة اعلاه ومقداره فقط مبلغ ....

صورة للاراضي والقضايا

صورة للشئون المالية

صورة لادارة تنمية الواردات بوكالة الوزارة للتخطيط والبرامج — رئيس البلدية

---

(1) تعميم وزارة البلديات رقم 5/340 في 1398/12/26هـ.

630- مرجعية وزارة البلديات في التصرف بالزوائد التنظيمية[1]

بعد استكمال المعلومات عن الزائدة التنظيمية المطلوب التصرف فيها ترفع الاوراق للوزارة لاتخاذ ما يلزم وعدم التصرف في زوائد التنظيم مهما كانت مساحتها ومواقعها الا بعد الرجوع لوزارة البلديات.

631- استمرار العمل بتعليمات بيع الزوائد التنظيمية[2]

مضمونه: استمرار العمل بموجب التعليمات آنفة الذكر حتى تاريخ صدور اللائحة المنصوص عليها في المادة الرابعة من نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم 64/م في 1392/11/15هـ.

632- شرط موافقة وزير البلديات على بيع الزوائد المخصصة للسكن[3]

اشارة الى الامر السامي البرقي الكريم رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24هـ، القاضي بالموافقة على لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتي قضت المادة الثالثة بانه يجوز بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بيع الاراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط. وانفاذا للامر الكريم، آمل من معاليكم التأكيد على كتابات العدل والمحاكم بعدم استكمال الاجراءات اللازمة لحالات البيع المشار اليها التي تحال الى كتابات العدل من الامانات والبلديات الا بعد التأكد من وجود قرار اجازتنا للبيع لكل حالة.

633- قواعد تنظيم وتأجير عقارات البلديات ومصالح المياه[4]

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان الرئاسة برقم 3/20065/ع في 1391/9/22هـ ورقم 2277 في 1391/11/11هـ المتعلقة بالقواعد التي وضعتها وزارة الداخلية لتنظيم تأجير عقارات البلديات ومصالح المياه حيث قد تضمن خطاب سمو وزير الداخلية بالنيابة رقم 3/4245/1/5/4/2/130600/ب وتاريخ 1391/1/19هـ انه توفيقا بين مصلحة صناديق البلديات والمصلحة العامة التي تحتم الاستفادة من أسواق الخضار واللحوم التي أقامتها وزارة الداخلية بوكالة البلديات من اجل المحافظة على الصحة العامة واستهداءها بالمقاصد النبيلة والخيرة التي قصدها الأمر السامي الكريم رقم 6554 وتاريخ 1391/3/18هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 96/6 بتاريخ 1388/4/21 فان سموه يضع القواعد التالية لتنظيم وتأجير عقارات البلديات ومصالح المياه.

1. الحوانيت التجارية والمساكن الخالية أو الجديدة تؤجر بطريق المزايدة العلنية وفق أحكام المادة 184 من نظام المناقصات والمزايدات.
2. المساكن والحوانيت التجارية المشغولة يعاد النظر في أجرتها كل سنتين وتقدر لها أجرة من قبل لجنة مكونة من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الداخلية – وكالة البلديات – وديوان المراقبة العامة واثنين من أهل الخبرة أو من أعضاء المجلس البلدي في المدينة التي بها العقار وعلى اللجنة أن تستهدي باجرة المثل.
3. يستثنى من أحكام المزايدة أسواق الخضار واللحوم وجميع العقارات المخصصة للنفع العام التي تقيمها البلديات ومصالح المياه وتقدر أجرتها من قبل لجنة يشكلها وزير الداخلية وعلى هذه اللجنة أن تهدف في تقديرها إلى حمل ممنتهى هذه المهنة على شغل هذه العقارات المخصصة لها على أن يعاد النظر في أجورها كل سنتين وفقا لما جاء في البند الثاني.

وبعد الإطلاع على نظام المناقصات والمزايدات وجد أن المادة 184 منه تنص على أن يكون تأجير

---

[1] تعميم وزارة البلديات رقم 1183/هـ/ز في 1407/12/3هـ.

[2] الامر السامي رقم 4608 في 1401/3/4هـ. المعمم بوزارة البلديات رقم 5/98/ض في 1401/3/28هـ.

[3] خطاب سمو وزير البلديات رقم 44795 في 1425/7/16هـ الموجه لوزارة العدل.

[4] قرار مجلس الوزراء رقم 303 بتاريخ 1392/5/10هـ.

الأراضي والمباني التي تملكها أو تديرها الوزارات والدوائر المستقله بمزايدة تستهدف الوصول إلى صاحب أفضل عطاء بينما تنص المادة 102 من ذلك النظام على الآتي: لمجلس الوزراء أن يقرر استثناء بعض طلبات الشراء أو التكليف بالأعمال أو البيع أو التأجير من كل أو بعض أحكام هذا النظام ولا ترى الشعبة اشكالا قانونيا في الموضوع فاذا كانت القواعد التي تقدمت بها الوزارة تجمع بين مصلحة المستأجرين والبلديات ويراد استثناء أسواق الخضار واللحوم وجميع العقارات المخصصة للنفع العام التي تقيمها البلديات ومصالح المياه هذا الأمر تقديره يعود لمجلس الوزراء ويجوز ذلك وفقا لحكم المادة 192 من نظام المناقصات والمزايدات. وبعد الإطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم 28 وتاريخ 1392/3/10هـ. يقرر ما يلي:

1. الحوانيت التجارية والمساكن الخالية او الجديدة تؤجر بطريق المزايدة العلنية وفق احكام المادة 184 من نظام المناقصات والمزايدات
2. المساكن والحوانيت التجارية المشغولة يعاد النظر في أجرتها كل سنتين وتقدر لها اجرة من قبل لجنة مكونة من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الداخلية – وكالة البلديات – وديوان المراقبة العامة واثنين من أهل الخبرة أو من أعضاء المجلس البلدي في المدينة التي بها العقار وعلى اللجنة ان تستهدي باجرة المثل.
3. يستثنى من احكام المزايدة اسواق الخضار واللحوم وجميع العقارات المخصصة للنفع العام التي تقيمها البلديات ومصالح المياه وتقدر اجرتها من قبل لجنة يشكلها وزير الداخلية وعلى هذه اللجنة ان تهدف في تقديرها الى حمل ممتنهى هذه المهنة على شغل هذه العقارات المخصصة لها على ان يعاد النظر في اجورها كل سنتين وفقا لما جاء في البند الثاني. ولما ذكر حرر.

634- تأجير الأراضي البلدية للمؤسسات المنفذة لمشاريع الدولة(1)

أولا:

بعد دراسة الطلب المقدم من المؤسسة أو الشركة والتأكد من جدية الطلب يتم تخصيص الأرض المطلوبة من الأراضي الحكومية خارج المناطق السكنية وتؤجر عليها بأجرة سنوية تقدرها لجنة الأراضي المختصة وذلك بعد اخذ موافقة تخطيط المدن على الموقع من حيث المساحة والصلاحية.. الخ.

ثانيا:

يحرر العقد وفقا لنموذج عقود إيجار المشروعات الخاصة وتكون مدته متفقة مع مدة عمل المؤسسة أو الشركة في المشروع الأصلي المكلفة بإنجازه.

ثالثا:

يتم تسليم الأرض للمؤسسة أو للشركة بعد التصديق على عقد الإيجار من قبل هذه الوزارة بالنسبة للبلديات والمجمعات القروية المرتبطة بها، ومن قبل المديريات بالمناطق بالنسبة للبلديات والمجمعات التابعة لها. ويسري العقد بين طرفيه اعتبارا من تاريخ التصديق عليه.

رابعا:

يؤخذ تعهد على المؤسسة أو الشركة بإعادة الأرض للبلدية أو المجمع بعد انتهاء مدة عملها بالمشروع الأصلي المكلفة بإنجازه. وتكون خالية من أي شوائب ونظيفة ولا يحق لها المطالبة بأي تعويضات.

635- إجراءات بيع أراضي الجهات الحكومية(2)

أولا:

يجوز بيع الأراضي المملوكة للدولة المخصصة لبعض الجهات الحكومية التي لم تعد صالحة لإقامة مشروعاتها عليها. وذلك وفق الإجراءات التالية:

1. تكوين لجنة من وزارة المالية والاقتصاد الوطني والجهة المعنية لحصر تلك الأراضي وتحديد أقيامها التقديرية ووضع الإجراءات التي سيتم إتباعها عند طرح تلك الأراضي للبيع.

---

(1) المصدر: الأنظمة واللوائح والتعليمات. وزارة الشئون البلدية والقروية، ص136.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 105 وتاريخ 1420/6/24هـ.

2. يكون البيع عن طريق المزايدة العامة أو عن طريق إعلان عدد من تجار العقار لا يقل عددهم عن سبعة بتقديم عروضهم داخل ظروف مختومة .
3. يقوم كل من يشترك في المزاد أو يقدم عرضا وفقا لما سبق يدفع عربون لا تقل قيمته عن (10%) من قيمة العقار التقديرية بشيك مصرفي باسم وزارة المالية والاقتصاد الوطني.
4. يتم فتح المظاريف والبت في العروض من قبل لجنة مكونة من وزارة المالية والاقتصاد الوطني والجهة المعنية .
5. يوقع عقد بيع مع من رسا عليه المزاد أومن تم اختيار عرضه ينص على الآتي:
   - أ- تقديم شيك مصرفي باسم وزارة المالية والاقتصاد الوطني بما تبقى من قيمة الأرض خلال مدة معينة تحدد في العقد .
   - ب- في حالة عدم الالتزام بتنفيذ العقد تقوم اللجنة المشار إليها في الفقرة (4) أعلاه بإلغائه ويصبح العربون من حق وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ويتم التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه.
6. يتم توريد أقيام تلك الأراضي كإيرادات عامة لصالح الخزينة ويرصد مقابلها في ميزانية الجهة المعنية في السنة المالية التي تم التوريد خلالها للصرف منها على مشروعاتها.

ثانيا:

السماح للجهات التعليمية بعد التنسيق مع وزارة المالية والاقتصاد الوطني باستثمار جزء من الأراضي والمباني المدرسية الواقعة على الشوارع الرئيسة مثل إنشاء محلات تجارية أو وضع لوحات إعلانية وذلك وفق الإجراءات النظامية ومعايير التخطيط المتبعة، وتخصيص ريعها لتعزيز بند صيانة المباني المدرسية في ميزانيات الجهات التعليمية.

636- تعليمات شراء الممتلكات العقارية باسم الدولة(1)

وبعد: (نرفق لكم من طيه خطاب صاحب السمو الملكي وزير المالية رقم 10535 في 1385/8/29هـ المتضمن التعليمات التي يجب أن تتبع عند شراء العقارات من مبان وأراض باسم الدولة. نأمل التمشي بموجبه وتعميد المحاكم وكتاب العدل المرتبطين بكم لتنفيذه) انتهى.

"نظرا لأن العقارات التي تشتريها الوزارات والمصالح الحكومية من أراض ومبان وغيرها هي ملك للدولة ويجب أن تسجل في سجلاتها الخاصة بها ورغبة منا في تنظيم إجراءات التسجيل وتوحيدها فإننا نرى إتباع ما يأتي:

1. الرجوع إلى هذه الوزارة عند رغبتكم في شراء أي عقار وذلك لاختيار أرض أو دار من أملاك الدولة إن وجد لديها طبقا للأمر السامي رقم 12900 في 1383/5/22هـ القاضي بذلك، وأن تقوم اللجنة التي قضى الأمر الملكي رقم 5351 في 1385/3/9هـ بتشكيلها من مصلحة أملاك الدولة بهذه الوزارة لمعاينة الأرض أو الدار المراد شراؤها وتقدير القيمة بالاشتراك مع مندوب من قبلكم.
2. عند إتمام عملية الشراء يقرر أمر الدفع باسم محامي أملاك الدولة أو ممثل وزارة المالية في الجهة التي بها العقار المشترى ليتولى دفع المبلغ لصاحبه، ويقوم بعملية إفراغ الملكية باسم الدولة وينظم بذلك صك شرعي حسب التعليمات السامية الصادرة بهذا الشأن والتي تنص بتسجيل الملكية باسم الدولة لا باسم الجهة الشاغلة لأملاكها.
3. على ممثل هذه الوزارة أو محامي الأملاك تعقيب إخراج الصك من كتاب العدل أو المحاكم الشرعية وإرساله إلى هذه الوزارة –مصلحة أملاك الدولة-.
4. على مصلحة أملاك الدولة تسجيل الصك وحفظه في مكانه لديها وإشعار الجهة التي تستعمل العقار برقم وتاريخ التسجيل بالسجل العام لإثباته لديها وعليها إشعار مصلحة أملاك الدولة برقم وتاريخ تسجيله لديها.
5. لكل وزارة أو مصلحة أن تمسك سجلا خاص بالعقارات التي تحت يدها حسب النموذج المرفق يثبت فيه حالة المبنى واستعماله وما أدخل عليه من ترميمات وتعديلات والمحافظة عليه من اعتداء الغير

---

(1) خطاب سمو وزير المالية رقم 10535 في 1385/8/29هـ. والمعمم على المحاكم الشرعية برقم 4/6/م في 1386/1/3هـ

وتزويد مصلحة أملاك الدولة بهذه المعلومات دوريا كل ستة أشهر لإضافتها في السجل العام لديها.

6. الجهة التي لا يوجد فيها ممثل لوزارة المالية أو محام للأملاك يرجع بشأن شراء العقار في تلك الجهة إلى وزارة المالية –مصلحة أملاك الدولة- لانتداب من تراه لإكمال إجراءات المبايعة والإفراغ لجهة الدولة.

لذا نرجو إشعار الجهات المختصة لديكم بتنفيذ ذلك وقد أشعرنا رئاسة القضاة بصورة من هذا لتعميد المحاكم الشرعية وكتاب العدل بمراعاة ما ذكر، كما أعطيت مصلحة أملاك الدولة صورة منه للتعقيب وتنفيذ مقتضاه.".

637- بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر للدولة(1)

> "معالي وزير العدل بعد التحية: تلقت هذه الوزارة خطاب سعادة وكيل وزارة العدل رقم 12/1969/ف في 1394/5/19هـ المتضمن "أن بيع الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر يكون بالتنازل عنها بعوض وصكوكها تعتبر حجة رسمية قاصرة على المقر ومن يأتي من جهته ولا يكفي ذلك في إثبات ملكية الأرض ولكن إذا أحياها صاحبها فإن عليه أن يتقدم إلى المحكمة بطلب حجة استحكام عليها وله أن يتنازل عنها قبل إحيائها وعندما يقوم الأخير بإحيائها يتقدم بطلب الحكة المشار إليها.

ولما كانت الدولة تشتري لمشاريعها أراضي من بعض المواطنين في مختلف أنحاء المملكة فإننا نأمل ملاحظة ذلك عند الشراء وأثناء التكليف بتقدير أراض من هذا القبيل لأن ملكية الأرض التي يوجد عليها صكوك مبنية على الإقطاع لا تكفي لإثبات تملك الدولة لها كما جاء في خطاب وزارة العدل واقتصار شراء الأراضي على الموجود عليها حجج استحكام مستوفية للمادتين "85- 86" من نظام الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية والتعليمات الأخرى الصادرة بعده أو الموجود عليها صكوك صادرة من كتابة العدل مبنية على حجج استحكام مستوفية للنظام وبناء على ذلك نأمل من المسئولين في الوزارات والمصالح الحكومية ملاحظة وجوب توفر حجج الاستحكام للأراضي التي يرغب شراؤها من أصحابها تجنبا لما قد ينشأ من تأخير في تولي الوزارة إخراج حجة استحكام لاحتمال ظهور اعتراضات من الغير وبالتالي يترتب على ذلك تأخير في تنفيذ المشروعات".

638- التحذير جراء التفريط في الاراضي الحكومية بالبيع او المنح او التنازل(2)

نشير الى الاوامر السامية التي تقضي بالمحافظة على الاراضي الحكومية، وعدم بيعها او التنازل عنها لاي جهة اخرى الا وفقا لما تقضي به التعليمات، ومن ذلك الامر رقم 624/م في 1411/3/21هـ ، والامر رقم 428/م في 1414/3/1هـ، والامر رقم 16213 في 1414/10/19هـ، والامر رقم 8/988 في 1415/11/20هـ، والامر رقم 1335/م في 1416/7/12هـ، والامر رقم 700/م وتاريخ 1421/5/4هـ. ولما لاحظناه من قيام بعض الجهات الحكومية من التصرف في الاراضي والمنشآت المخصصة لها لصالح جهات اخرى بالمخالفة الصريحة لقرار مجلس الوزراء رقم 105 في 1420/6/24هـ والتعليمات الاخرى ذات الصلة، وحماية للاراضي الحكومية التي جرى استنزافها بشتى انواع الاعتداءات والتجاوزات والاهمال المتكرر من قبل لجان مراقبة الاراضي وازالة التعديات، وعدم التقيد الجاد بقرار مجلس الوزراء رقم 206 في 1404/9/12هـ، وتحقيقا للمصلحة العامة التي هي مصلحة كل مواطن. لذا نرغب اليكم عدم بيع أي من الاراضي والمنشآت الحكومية لاي جهة اخرى سواء كانت حكومية او غير حكومية الا وفقا لما تقضي به التعليمات وعدم المنح او التنازل عن أي من الجهات او الافراد الا بعد الرفع عن ذلك لاخذ التوجيه حياله. ويعتبر هذا الامر ناسخا لكل ما يتعارض معه من اوامر وتعليمات سابقة، ومن ذلك الامر رقم 2924 في 1376/2/5هـ وعلى المحاكم وكتابات العدل كل فيما يخصه التقيد بذلك حرفيا، وعدم الاعتداء باوامر المنح او التنازل عن أي من الاراضي الحكومية الا ما كان صادرا بامر سام من الديوان، وستجري المساءلة عن أي تقصير او تجاوز يخالف هذا الامر، تحت طائلة المسؤلية الوظيفية والشخصية، ولن يقبل باي حال من الاحوال اعتذار أي موظف عن تبعة التجاوز والاهمال بتوجيه مرجعه بما يخالف هذه التعليمات. فاكملوا ما يلزم بموجبه.

---

(1) خطاب معالي وزير الدولة للشئون المالية والاقتصاد الوطني رقم 11118/5 في 1394/6/9هـ الموجه لوزارة العدل.

(2) الامر السامي رقم 2/325 في 1423/6/5هـ الموجه اصلا لسمو وزير الدفاع والطيران والمفتش العام.

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه(1)

محضر اعتماد اللجنة الوزارية للائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه وعقد الإجارة الموحد المعتمد بتاريخ 1429/2/24هـ.

إشارة إلى قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (234) وتاريخ 1427/9/16هـ القاضي بالموافقة على (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه). وإلى المرسوم الملكي الكريم رقم (م/61) وتاريخ 1427/9/18هـ الصادر بالموافقة على ذلك النظام. وإلى المادة (الثامنة عشرة) من النظام التي نصت على أن: (يصدر وزير المالية بالاشتراك مع – وزير التربية والتعليم ووزير الصحة – اللائحة التنفيذية لهذا النظام وعقد الإجارة الموحد خلال – مئة وثمانين – يوما من تاريخ نشر هذا النظام). وبعد الاطلاع على محضر الفريق المشكل من الجهات الثلاث لإعداد اللائحة التنفيذية لهذا النظام، والعقد الموحد للإجارة وفقا لخطاب معالي وزير المالية رقم 8828/4/7 وتاريخ 1427/10/7هـ الموجه لكل من معالي وزير التربية والتعليم، ومعالي وزير الصحة والمؤرخ في 1429/2/20هـ المتضمن التوصيات التالية:

1- الموافقة على اعتماد اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) وفقا للصيغة المرفقة، المعدة من قبل الفريق.

2- الموافقة على اعتماد (عقد الإجارة الموحد) وفقا للصيغة المرفقة، المعدة من قبل الفريق.

3- تفويض معالي وزير المالية بتبليغ (اللائحة التنفيذية لنظام إستنجار الدولة للعقار وإخلائه)، وتبليغ (عقد الإجارة الموحد) لكافة الجهات الحكومية.

وعليه فإن اللجنة الوزارية تقرر ما يلي:

أولا: إعتماد (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) وفقا للصيغة المرفقة.

ثانيا: إعتماد (عقد الإجارة الموحد) وفقا للصيغة المرفقة.

ثالثا: تفويض معالي وزير المالية بتبليغ (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه)، وتبليغ (عقد الإجارة الموحد) لكافة الجهات الحكومية.

والله ولي التوفيق،،، وزير التربية والتعليم عبد الله بن صالح العبيد، وزير الصحة حمد بن عبد الله المانع، وزير المالية إبراهيم بن عبد العزيز العساف.

شروط الاستئجار

المادة الأولى :

لا يجوز للجهات الحكومية استئجار العقار إلا لحاجة ماسة له . ويكون الاستئجار في حدود حاجة الجهة الحكومية :

المادة الثانية :

فيما عدا من تنص الأنظمة على إسكانهم ، لا يعد إسكان المنسوبين من الحاجات التي تجيز الاستئجار . وإذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسوبين تتطلب الأنظمة إسكانهم ، فلا يجوز إن يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة أو سواها على بدل السكن النقدي للمستفيد وقت الاستئجار أو التجديد .

المادة الثالثة :

يشترط في العقار المستأجر الآتي :

أ- أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي ، ويستثنى من ذلك العقار في المحافظات والمراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي .

ب- ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة .

ج- أن يلتزم المؤجر بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله على نفقته الخاصة ، دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في

---

(1) صدر بالامر السامي رقم 61 في 1427/9/18هـ . بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 234 بتاريخ 1427/9/16هـ.

الأجرة أثناء سريان العقد . وإذا لم يقم المؤجر بإصلاح عيوب الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره بخطاب رسمي ، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمها من الأجرة ، وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له .

إجراءات الاستئجار

المادة الرابعة :

تقوم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار بالإعلان في صحيفتين يوميتين مرتين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً ، وبالإضافة إلى ذلك يكون الإعلان في المراكز بوضع إعلانات في بعض الأماكن العامة عن رغبة الجهة الحكومية في الاستئجار . وفي كل الحالات يتضمن الإعلان نوع العقار ومساحته ومواصفاته ومدة الإجارة المطلوبة والغرض الذي سيتم الاستئجار من أجله .

المادة الخامسة :

تكون الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لجنة من ثلاثة من موظفيها لفحص العروض المقدمة للإيجار واقتراح المناسب منها ، من حيث ملاءمته للغرض المطلوب ومن حيث الأجرة المطلوبة . وتتثبت اللجنة من سلامة المبنى ، ولها أن تستعين بمن تراه لهذا الغرض إذا رأت ضرورة لذلك .

المادة السادسة :

إذا كانت إجارة العقار - الذي تقترحه اللجنة المشار إليها في المادة "الخامسة" من هذا النظام - في حدود النسب المقررة في المادة "الخامسة عشرة " من هذا النظام ، كان للوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه اعتماد قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام وإبرام عقد الإجارة . وإذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترح تزيد على النسب المقررة في النظام ، فعلى الجهة الحكومية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - للكشف على العقار وإجازة الإجارة قبل اعتماد الجهة قرار الاستئجار وإبرام العقد .

مدة الإجارة

المادة السابعة :

أ- يكون عقد الإجارة لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، و ينص في العقد على تجديده تلقائياً بعد نهاية مدته ، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديده قبل " مائه وثمانين " يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة . ويجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على " ثلاث " سنوات دون شرط موافقة المؤجر . وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على زيادة الأجرة بما لا يزيد على "5%" من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة "سنة واحدة " ، وما لا يزيد على "10% " من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة .

ب- يجوز أن تصل مدة عقود إيجارات المباني إلى أثني عشر عاماً ، إذا كان العقار المراد استئجاره ينشأ وفق شروط ومواصفات مسبقة يتفق عليها الطرفان " المؤجر والمستأجر " .

إنهاء العقد وإخلاء العقار

المادة الثامنة :

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن رغبتها في عدم تجديد العقد أو تمديده في الوقت المحدد في

عقد الإجارة بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة ، ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بالرغبة بعدم التجديد . ويجوز للجهة المستأجرة إنهاء العقد وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة الإجارة ، إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء أو كان في المكان خطورة .

المادة التاسعة :

لا تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية أو تكاليف إزالتها التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد . وتكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي بما في ذلك الآتي :

أ- اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة ، مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات ، أو إلغاؤها أو الاستبدال بمكانها غرضاً آخر .

ب- هدم جدران ، أو حصول تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء .

ج- ردم برك أو مساحات خضراء .

د- خراب وحدات التكييف ، أو حصول تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي .

المادة العاشرة :

يكون تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي ، ويوقع المحضر من ممثل عن الجهة المستأجرة والمؤجر أو من يمثله . وعند اعتراض المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر ، فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه.

المادة الحادية عشرة :

يبلغ المؤجر بالحضور لتسلم المبنى عند إخلائه أو في نهاية العقد بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة يحدد فيه موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بموعد التسلم . فإذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد يقوم ممثل الجهة المستأجرة - بالاشتراك مع مندوب الإمارة أو المحافظة أو المركز - بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة "العاشرة " من هذا النظام وتسليم مفاتيح المبنى إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز . وبهذا تعد مسؤولية الجهة المستأجرة منتهية ، فلا تدفع أجرةً عن أي مدة بعد هذا التاريخ ، ولا تسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر .

المادة الثانية عشرة :

تكوّن الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها ؛ لحصر الأضرار المشار إليها في المادة "العاشرة" من هذا النظام ، وتقدير قيمة التعويض ، وتحرير محضر مفصل بذلك ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء العقار . فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز "25%" من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف أيهما أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة "الرابعة عشرة" من هذا النظام . وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد ، تكوّن لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ؛ لتقدير قيمة التعويض وتحرر محضراً بذلك . وتنهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على " مائة وعشرين " يوماً من تاريخ إخلاء العقار على أن تراعى اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له .

المادة الثالثة عشرة :

إذا قام المالك بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة "الثانية عشرة " من هذا النظام - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق التعويض .

المادة الرابعة عشرة :

تبلغ الجهة المستأجرة المؤجر بالتعويض وقيمته بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة خلال مدة لا تتجاوز " خمسة عشر " يوماً من تاريخ تقدير التعويض . فإذا قبل المؤجر

التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه باعتماد صرف التعويض. وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال " ستين " يوماً من تاريخ إبلاغه بالتعويض .

أحكام عامة

المادة الخامسة عشرة :

أ- تكون إجراءات العقار المراد استئجاره بمائتي ألف ريال فأقل عن طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار .

ب- تكون إجراءات العقار لما زاد على مائتي ألف ريال عن طريق لجنة من الجهة الراغبة في الاستئجار ومندوبين من وزارة المالية لتقدير الأرض والمباني والمحتويات إن وجدت ، وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية :

1. "12%" للمدارس والمراكز الأمنية والمستشفيات والمراكز الصحية .
2. "10%" لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى .
3. إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به .

يجوز تعديل أي من الأحكام الواردة في هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء .

المادة السادسة عشرة :

يختص ديوان المظالم بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا النظام .

المادة السابعة عشرة :

تقوم هيئة الرقابة والتحقيق بإجراء تفتيش دوري على المباني المستأجرة للدولة ، للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها ، وملاءمتها لحاجة العمل .

المادة الثامنة عشرة :

يصدر وزير المالية - بالاشتراك مع وزير التربية والتعليم ووزير الصحة - اللائحة التنفيذية لهذا النظام ، وعقد الإجارة الموحد ، خلال " مائة وثمانين " يوماً من تاريخ نشر هذا النظام .

المادة التاسعة عشرة :

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مضي " مائة وثمانين " يوماً من تاريخ نشره . ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام .

دليل إجراءات تأجير العقارات البلدية[1]

تعريفات عامة

1- مصطلحات الدليل

يكون للمفردات والعبارات التالية ما يقابلها من معاني أينما ورد ذكرها في هذا الدليل:

الوزارة: وزارة الشئون البلدية والقروية.

الوزير: وزير الشؤون البلدية والقروية

البلديـة: الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي في أي من مناطق المملكة

العقارات البلدية: العقارات التي تملكها البلدية وفقاً لما حدده النظام

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقارات البلديـة بهدف المحافظـة عليها والاستفادة من عائداتها الماليـة في الحفاظ على مستوى الخدمات التي تقدمها البلدية للمواطنين.

المستثمر: الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين يحق لهم ممارسـة الأنشطة الاستثمارية بموجب الأنظمة اللوائح الخاصة.

النشاط: أي عمل تجاري أو خدمي أو حرفي تسمح الأنظمة والتعليمات بممارسته من قبل المستثمر عن طريق تأجير الأراضي والعقارات المملوكة للبلديات شريطة أن تكون مخططة ومخصصة لممارسة هذه الأعمال.

المزايدة العامة: المنافسة التي يحق لكافة المستثمرين المشاركة فيها.

المزايدة بدعوات محدودة: هي لجنة مكونة من البلدية والإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني ومهمتها تقدير أجور العقارات من الفئة الثانية.

لجنة التقدير: هي لجنة مكونة من البلدية الإمـارة، وزارة الماليـة والاقتصاد الوطني ومهمتها تقدير أجور العقارات من الفئة الثانية.

لجنة تقدير العقارات المخصصة للنفع العام: لجنة مكونة من رئيس البلدية واثنين من أهل الخبرة في البلدة مهمتها تقدير محلات أسواق النفع العام في المرة الأولى وبعد ذلك تقدر أجرتها وفق الفقرة الثانية من قرار مجلس الوزراء رقم 383 في 1392/5/10.

لجنة فتح المظاريف: هي لجنة يتم تشكيلها من قبل رئيس البلدية لفتح مظاريف المزايدات العامة والمحدودة والخاصة بالاستثمار.

لجنـة التحليل: هـي لجنـة لا تقل عن ثلاثـة أشـخاص تـشكل مـن رئـيس البلديـة يكـون أعـضاؤها مـن ذوي الاختصاص ومهمتها تحليل العروض الخاصة بالمزايدات.

لجنة ترسية الاستثمارات: هي لجنة لا تقل عن ثلاثة أشخاص تشكل من رئيس البلدية يكون أعضاؤها من ذوي الاختصاص ومهمتها التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على عرض معين.

نموذج العقد: نموذج عرض موحد لإبرام عقود تأجير العقارات البلدية لكافة الأنشطة.

نموذج التسليم: نموذج محضر موحد لتسليم العقار المؤجر (من كافة الأنشطة) إلى المستثمر.

نموذج الاستلام: نموذج محضر موحد لاستلام العقار المؤجر (من كافة الأنشطة) من المستثمر بعد انتهاء عقد الإيجار لأي سبب.

2- الأنظمة والتعليمات:

يجوز للبلديات تأجير العقارات المملوكة لها والمعدة للاستثمار وذلك استناداً إلى ما يلي

---

[1] (1) تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 270/1400. في 1417/1/8هـ. وهو للاسترشاد به في ظل صدور لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة عن مجلس الوزراء.

أ- المادة (32) من نظام البلديات والقرى الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/5 بتاريخ 1397/2/21هـ المعمم برقم 143/و/5/88 وتاريخ 1397/3/1 والتي تنص على:(مع مراعاة الحقوق المعتبرة شرعاً تكون جميع الأراضي التي لا يملكها أحد داخل حدود البلدية ملكاً لها).

ب- قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 1220 وتاريخ 1396/7/9هـ المعمم برقم 5/312 وتاريخ 1396/9/14 والقاضي بعدم استثناء عقارات البلدية من طرحها في مزايدة علنية.

ت- قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 177 وتاريخ 1410/11/4هـ والصادر بالمرسوم الملكي رقم م/35 وتاريخ 1412/12/25هـ المعمم برقم 7/3973ب وتاريخ 1413/2/7 والخاص بتنظيم لوحات الدعاية والإعلان.

3- الأنشطة الاستثمارية لدى البلديات

يقصد بالأنشطة الاستثمارية للبلديات ما تسمح به من الأنظمة والتعليمات لممارسة نشاط تجاري أو خدمي معين من قبل المستثمرين عن طريق تأجيرهم الأراضي والعقارات المملوكة للبلديات شريطة أن تكون مخططة ومخصصة لممارسة هذه الأنشطة. ونذكر على سبيل المثال (لا الحصر) الأنشطة الاستثمارية التالية:

الأسواق والمحلات التجارية، حظائر المواشي، المسالخ، الأكشاك، المخابز الآلية، أسواق النفع العام (خضار ولحوم)، مطاعم الوجبات السريعة، مواقع اللوحات الإعلانية، الحدائق العامة والمنتزهات، مدن الملاهي ومراكز الترفيه، صالات الأفراح، حدائق الحيوان، مواقع مكائن البيع الذاتي، مواقع مكائن الصرف الآلي، محطات وقود السيارات داخل النطاق، محطات وقود السيارات خارج النطاق، مواقع تفكيك السيارات التالفة، معارض بيع السيارات، مواقف السيارات، المستودعات والمخازن، الورش المهنية، مواقع خلاطات الإسفلت، المشاتل الزراعية، مراكز توزيع الغاز، اللوحات الإرشادية، أنشطة أخرى متنوعة.

4- اعتماد محاضر التأجير

يتم اعتماد محاضر فحص المزايدات والتصديق على عقود التأجير وفقاً لقرار توزيع الصلاحيات.

كيفية تأجير الأنشطة

تنقسم العقارات البلدية لأغراض التأجير إلى ثلاث فئات كما هو موضح في الجدول أدناه (التالي):

	العقارات والأراضي المخصصة لممارسة أنشطة	الفئة		
		الأولى	الثانية	الثالثة
1	الأسواق التجارية			*
2	حظائر المواشي		*	
3	المسالخ			*
4	الأكشاك			*
5	المخابز الآلية			*
6	أسواق النفع العام (خضار ولحوم)	*		*
7	المحلات التجارية			*
8	مواقع اللوحات الإعلانية			*
9	الحدائق العامة والمنتزهات			*
10	مدن الملاهي ومراكز الترفيه			*
11	صالات الأفراح			*
12	حدائق الحيوان			*
13	مواقع مكائن البيع الذاتي			*
14	مواقع مكائن الصرف الآلي			*
15	محطات وقود السيارات داخل النطاق العمراني			*
16	محطات وقود السيارات خارج النطاق العمراني		*	
17	مواقع تفكيك السيارات التالفة		*	
18	معارض بيع السيارات		*	
19	مواقف السيارات			*
20	المستودعات والمخازن			*
21	الورش المهنية		*	
22	المشاتل الزراعية			*
23	مراكز توزيع الغاز		*	
24	مواقع اللوحات الإرشادية		*	

تأجير الأنشطة من الفئتين الأولى والثانية

تؤجر العقارات من الفئتين الأولى والثانية بعد تقدير قيمة الإيجار من قبل اللجان المختصة وفقاً لما يلي:

- الأنشطة من الفئة الأولى: تقدر أجرة الوحدات الشاغرة من هذه الفئة من قبل لجنة تقدير العقارات المخصصة للنفع العام.

- الأنشطة من الفئة الثانية: تقدر أجرة الأنشطة لهذه الفئة من قبل لجنة التقدير. ويراعى عند تقدير الأجرة السنوية لهذا النوع من الأنشطة أن تكون الأجور مماثلة لأسعار السوق.

تأجير الأنشطة من الفئة الثالثة:

تؤجر العقارات البلدية من الفئة الثالثة عن طريق المزايدة العامة وذلك بعد استكمال إجراءات المزايدة الواردة تفصيلاً في هذا لدليل.

اشتراطات تأجير الأنشطة

1- الشروط العامة:

1. يجب أن يكون المتقدم لطلب الاستثمار سعودي الجنسية أما إذا كان المتقدم فيها شريك أو أكثر غير سعودي فتخضع في هذه الحالة إلى الأنظمة بالشركات والمعمول بها في المملكة.

2. على المستثمر التنسيق مع الجهات المعنية بالنشاط المزمع ممارسته وذلك من أجل الحصول على التراخيص والتعليمات والشروط الخاصة بهذه الأنشطة.
3. على البلدية إعداد الشروط والمواصفات الخاصة بتأجير أي من عقاراتها قبل الإعلان عن طرحه للتأجير.
4. على المستثمر الراغب في الدخول في المنافسة لاستثمار أحد عقارات البلدية أن يكون عرضه متفقاً مع شروط البلدية.
5. تؤول كافة المنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر إلى البلدية عند انتهاء مدة الإيجار الأصلية لعقد الإيجار.

2- الاشتراطات الخاصة بتأجير أنشطة الفئتين الأولى والثانية:

1. على لجنة التقدير عند تحديد الإيجار لأي من الأنشطة مراعاة التالي:
   - أ- الموقع بالنسبة للمدينة.
   - ب- أهمية الشوارع المحيطة بالموقع.
   - ت- نوعية المباني في حال تأجير المنشآت.
   - ث- يرفع محضر لجنة التقدير إلى صاحب الصلاحية لاعتماده.
   - ج- تقدم كافة الطلبات من المستثمرين على نموذج الطلب ولا يقبل أي طلب على غير هذا النموذج ويرفق مع نموذج الطلب شهادة مهنية إن وجدت للمستثمر المتقدم تثبت تخصصه في النشاط المتقدم له حيث تعطى الأولوية لمن يقدم مثل هذه الشهادة عند البت في الطلبات.
2. يراعى أن تكون فترة استلام طلبات المتقدمين للاستثمار كافية بحيث لا تقل هذه الفترة عن خمسة عشر يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً، على أن توضح البلدية فترة الاستلام ضمن إعلان التأجير.
3. على البلدية البت في كافة الطلبات المستلمة خلال فترة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ انتهاء فترة استلام الطلبات.
4. يتم إبرام عقود الإيجار على نموذج العقد.
5. يتم تسليم العقار بموجب نموذج التسليم.
6. تكون مدد عقود الإيجار كما يلي:

نوع النشاط	مدة العقد
وحدات أسواق النفع العام	سنتان
حظائر المواشي، مواقف تفكيك السيارات التالفة، معارض السيارات، الورش المهنية، مراكز توزيع الغاز.	خمس سنوات
اللوحات الإرشادية	ثلاث سنوات
محطات الوقود خارج النطاق العمراني	خمسة عشر سنة

7. لا يجوز للمستثمر إقامة أية منشآت أو ملاحق أو إجراء تعديلات على العقار المؤجر عليه إلا بعد أخذ موافقة البلدية.
8. إذا وافقت البلدية للمستثمر على إقامة منشآت أو إجراء تعديلات على العين المؤجرة أو كان العقد ينص على ذلك توجب على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة مع المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
9. يلتزم المستثمر بكافة المتطلبات الفنية التي ضمنتها البلدية في كراسة الشروط عند الإعلان عن التأجير.

3- الاشتراطات الخاصة بتأجير أنشطة الفئة الثالثة:

1. أتعاب التصاميم الأولية:
   - أ- إذا كلفت البلدية أحد المكاتب الاستشارية بعمل التصاميم الأولية للمشروع يتم تسديد الأتعاب

المتفق عليها مع المكتب مباشرة من المستثمر وعلى أن يتم ذلك بمعرفة البلدية.

ب- في حال ألغي المشروع بعد إتمام الدراسة الأولية لسبب ليس للمستثمر دخل فيه، فعلى البلدية دفع قيمة الأتعاب للمكتب الاستشاري.

2. يكون معيار الاختيار لأفضل العروض المقدمة (المتفقة مع الشروط والمواصفات) هي أعلاها سعراً.
3. تقدم كافة الطلبات من المستثمرين على نموذج استمارة طلب الإيجار رقم (5-3) ولا يقبل أي طلب على غير هذا النموذج.
4. في حالة المزايدة العامة والمحدودة يقدم المستثمر عرضه في ظرف مختوم يشتمل على المستندات التالية:

أ- عرض بقيمة الإيجار السنوي للعقار وكتابة القيمة بالريالات بالأرقام والحروف ويوقع العرض من مقدم الطلب.

ب- ضمان بنكي ساري المفعول لمدة سنة يعادل 10% من قيمة عرضه للأجرة السنوية.

ت- كراسة الشروط والمواصفات موقعة من المستثمر.

ث- صورة من السجل التجاري.

ج- صورة من الترخيص الخاص بمزاولة النشاط.

ح- إشعار الموافقة على التأهيل من البلدية (في حالة المنافسة المحدودة).

خ- يحدد في إعلان المزايدة فترة استلام الطلبات من الراغبين بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً.

5. على البلدية البت في كافة العروض المستلمة خلال فترة أقصاها خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء الفترة المحدودة لاستلام العروض.
6. على البلدية إعادة الضمانات البنكية الخاصة بالمستثمرين الذين لم يفوزوا بالمزايدة وذلك فور الانتهاء من عملية البت.
7. يتم إبرام عقود الإيجار على نموذج العقد (5-4).
8. يتم تسليم المستثمر العين المؤجرة بموجب نموذج التسليم رقما (5-7).
9. تكون مدد عقود الإيجار للممتلكات البلدية من الفئة الثالثة وفقاً لما هو موضح في الجدول التالي وفي حال كان المشروع يستدعي مدة أكثر من المدد المحددة في الجدول توجب الرفع للموافقة.

	اسم النشاط	**حالة العقار**	
		عقار قائم	**أرض بهدف إنشاء عقار**
1	الأسواق التجارية	5 (خمس سنوات)	20 (عشرون سنة)
2	المسالخ	5 (خمس سنوات)	15 (خمس عشرة سنة)
3	الأكشاك	2 (سنتان)	5 (خمس سنوات)
4	المخابز الآلية	5 (خمس سنوات)	10 (عشر سنوات)
5	المحلات التجارية	2 (سنتان)	15 (خمس عشرة سنة)
6	مواقع اللوحات الإعلانية	-	3 (ثلاثة سنوات)
7	الحدائق العامة والمنتزهات	5 (خمس سنوات)	20 (عشرون سنة)
8	مدن الملاهي ومراكز الترفيه	5 (خمس سنوات)	20 (عشرون سنة)
9	صالات الأفراح	5 (خمس سنوات)	20 (عشرون سنة)
10	حدائق الحيوان	5 (خمس سنوات)	20 (عشرون سنة)
11	مواقع مكائن البيع الذاتي	-	2 (سنتان)
12	مواقع مكائن الصرف الآلي	-	2 (سنتان)

اسم النشـاط		حـالـة العقـار	
		عقار قائم	أرض بهدف إنشاء عقار
13	محطات الوقود داخل النطاق العمراني	5 (خمس سنوات)	15 (خمس عشرة سنة)
14	مواقف السيارات	5 (خسة سنوات)	15 (خمس عشرة سنة)
15	المستودعات والمخازن	5 (خمس سنوات)	10 (عشرة سنوات)
16	المشاتل ازراعية	-	5 (خمس سنوات)

10. في حالة تمكن البلدية من إجراء الدراسات الفنية الأولية يقوم المستثمر بإعداد هذه الدراسات بواسطة مكتب هندسي متخصص توافق عليه البلدية وعلى أن يراعى تطبيق أنظمة البناء في كافة مراحل التصميم.

11. على المستثمر الفائز إعداد دراسة فنية متكاملة العناصر من مخططات ومواصفات فنية وكميات وذلك وفقاً للمعايير الفنية التي وافقت عليها البلدية في المراحل الأولى للدراسة وعلى رخصة البناء من البلدية.

12. في حالة كون دراسة واعتماد المواصفات الفنية ومخططات المشروع تحتاج إلى دراية خاصة ترفع إلى وكالة الوزارة للشئون والحصول على موافقة البلدية الخطية عليه.

13. على المستثمر الفائز وفور الانتهاء من اعتماد التصاميم النهائية للمشروع تسمية المقاول الذي يقترحه لتنفيذ المشروع والحصول على موافقة البلدية الخطية عليه.

إجراءات تأجير الأنشطة

1- إجراءات التـأجير عن طريق اللجان

1. تقوم البلدية بالإعلان عن نيتها للتأجير وفق إجراءات الإعلان الواردة في هذا الدليل ويوضح في الإعلان أن أصحاب الشهادات المهنية للنشاط المعلن عنه سيكون لهم الأولوية في الاختيار.

2. يتم تحديد أسعار تأجير المتر المربع الواحد من الأرض أو العقار المزمع تأجيره لأنشطة الفئتين الأولى والثانية من قبل اللجان المتخصصة بالتقدير.

3. يتقدم الراغبون بطلباتهم للبلدية وفق الموعد المحدد في إعلان البلدية.

4. عند تلقي الطلبات من الراغبين في الإيجار تقوم البلدية بتدوين الطلبات المستكملة للشروط في سجل خاص وإعطاء كل طلب رقماً حسب أولوية تقديمه ويسلم صاحب الطلب مذكرة تحمل اسمه وتاريخ التقديم والوقت والرقم المسلسل لطلبه مع مراعاة أن يشمل الطلب على أكثر من وحدة نشاط واحدة، ومتى كان عدد الوحدات أكبر من عدد المتقدمين جاز للراغب التقدم بأكثر من طلب شريطة أن تكون كل وحدة نشاط في طلب مستقل.

5. يكون مبدأ الأحقية في تأجير وحدات النشاط للموقع الواحد على أساس أولوية الطلبات وفق الرقم المسلسل لكل طلب وعلى أساس إعطاء أصحاب الأولوية وحدة نشاط واحدة في الموقع الواحد " ما لم يكن عدد الوحدات المتوفرة في هذا الموقع يزيد عن عدد الطلبات المقبولة ". ويجوز للبلدية إجراء القرعة على أصحاب الطلبات بهدف توزيع المواقع أو الوحدات المعروضة للإيجار على المتقدمين الفائزين وفقاً للأرقام المسلسلة لطلباتهم. أما إذا كانت طلبات التأجير تفوق عدد الوحدات المعروضة للتأجير فيجب طرح المواقع في المزايدة تقتصر على أصحاب الطلبات المقبولة.

6. تقوم البلدية بعد توزيع وحدات النشاط حسب الأوليات بالإعلان على لوحة إعلاناتها يتضمن قائمة بأسماء من تقرر تأجيرهم كما يتضمن مطالبتهم بمراجعة البلدية خلال فترة أسبوعين للتوقيع على عقود الإيجار وتسديد قيمة الأجرة عن السنة الأولى.

نموذج رقم (5-1)

نموذج الاعلان في الصحف او موقع العقار

يسر امانة / بلدية / مجمع قروي .... ان تعلن عن رغبتها تأجير ..... الواقع في .... بمدينة .... والبالغة مساحته .... م2 بغرض .... وذلك عن طريق المزايدة بالظرف المختوم.

فعلى من له الرغبة في الاستثمار مراجعة .... لاستلام المواصفات زكتيب شروط الاشتراك في المزايدة علما بان آخر موعد لاستلام العطاءات هو يوم ..... / / 14هـ. وموعد فتح المظاريف هو يوم ..... / / 14هـ.

7. للبلدية إلغاء حق أي من تقرر تأجيره في حال تخلفه عن مراجعة البلدية خلال المدة في الإعلان ويتم في هذه الحالة إعطاء الحق لغيره وفق أولوية تقديم الطلبات وبموجب الأرقام المسلسلة لها.

2- إجراءات تأجير عن طريق المزايدة العامة

1. يتم الإعلان[1] وفق نموذج الإعلان رقم (5-1)
2. يتم تلقي العروض من المتنافسين خلال المدة المحددة في الإعلان وتفتح المظاريف من قبل لجنة فتح المظاريف ثم تحال لجنة تحليل العروض لدراستها.
3. تعرض المزايدة على لجنة ترسية الاستثمارات لدراسة العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية لتقرير ما يراه ملائماً.
4. تقوم البلدية وخلال شهر من تاريخ البت في الترسية بإرسال إشعار خطي للمستثمر الذي وقع عليه الاختيار ومطالبته بمراجعة البلدية خلال فترة خمسة عشر يوماً من تاريخ الأشعار وذلك لتوقيع عقد الإيجار وإكمال إجراءات التأجير.
5. في حالة تخلف المستثمر الذي وقع عليه الاختيار عن مراجعة البلدية خلال المدة المحددة في الإشعار يرسل له إشعار نهائي يعطى بموجبه مدة أسبوعين تحت طائلة إلغاء حقه في التأجير ومصادرة ضمانه البنكي.

نموذج رقم (5-2)

اعلان

يسر .... ان تعلن عن رغبتها في تأهيل المستثمرين بهدف تمكينهم من المشاركة في المنافسة الخاصة بتأجير الأرض الواقعة في .... بمدينة .... والبالغة مساحتها .... م^2 بغرض انشاء .... وادارته وتشغيله وذلك عن طريق المزايدة بالظرف المختوم.

فعلى الراغبين في الاستثمار مراجعة .... لاستلام شروط التأهيل علما بان آخر موعد لاستلام طلبات التأهيل هو يوم .... / / 14هـ.

6. في حالة عدم مراجعة المستثمر بعد الإشعار النهائي يلغى حقه في التأجير ويتم استدعاء صاحب العرض الذي يليه لمفاوضته على نفس سعر العرض الفائز وفي حال عدم التوصل إلى اتفاق يعاد طرح العقار في مزايدة.

3- إجراءات التأجير بالمزايدة عن طريق الدعوات المحدودة

1. تقوم البلدية بدراسة فكرة المشروع المقترح والرفع إلى الوزارة للموافقة على الفكرة وطلب اعتماد طرح المشروع في مزايدة عن طريق الدعوات المحدودة.
2. إذا كانت فكرة المشروع مقدمة من أحد المستثمرين يطلب منه إعداد الدراسات الأولية للمشروع.
3. بعد موافقة الوزارة على فكرة المشروع واعتماد طرحه في مزايدة محدودة تقوم البلدية بالإعلان عن رغبتها في تأهيل المستثمرين للمشاركة في الدخول بالمزايدة المحدودة للمشروع المقترح وفق نموذج الإعلان رقم (5-2).
4. على المستثمرين الراغبين في التأهيل تقديم المستندات التالية للبلدية:
   - خطاب موقع من المستثمر لطلب التأهيل.
   - خطاب تعهد من المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال المطلوبة لإقامة المشروع المقترح بواسطة مقاول مصنف تقبل به البلدية
   - صورة موثقة من السجل التجاري.
   - بقية الوثائق المطلوبة في إعلان التأهيل.
5. تقوم البلدية بتأهيل من تنطبق عليهم شروط التأهيل المطلوبة بالإعلان ويتم إرسال دعوات رسمية لمن تم تأهيلهم للدخول في المنافسة المغلقة وفق النموذج رقم (5-6) ويطلب منهم مراجعة البلدية خلال فترة محدودة لاستلام كراسة الشروط وكافة وثائق الدراسة الأولية للمشروع كما يطلب منهم تقديم عروضهم في مظاريف مغلقة خلال فترة تحددها البلدية في خطابات الدعوة.

نموذج رقم (5-6)

اشعار بالموافقة على تأهيل مستثمر ودعوته للاشتراك في منافسة.

التاريخ: / /

الرقم: ....

العقار رقم: -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- --

من امانة / بلدية / مجمع قروي: ....

الى المكرم : ....

شركة / مؤسسة: .... ص ب: .... مدينة: ..... رمز بريدي: .... .

اشارة الى خطابكم رقم ..... وتاريخ ....14هـ، والمتضمن طلب تأهيلكم للاشتراك في منافسة .... والخاصة بالعقار المشار اليه اعلاه. نشعركم بما يلي:

اولا: موافقة البلدية على تأهيلكم للاشتراك في المنافسة المذكورة اعلاه.

ثانيا: مراجعة البلدية لاستلام وثائق المنافسة.

ثالثا: تقديم عرضكم للبلدية في ظرف مختوم في موعد اقصاه الساعة .. من يوم . / / 14هـ، علما بان فتح المظاريف سوف يكون في الساعة .. من يوم ../ / 14هـ.

رئيس امانة/ بلدية / مجمع قروي

صورة لملف العقار.

التوقيع

---

(1) تقوم البلدية بالاعلان عن نية تأجير احد عقاراتها بالمزايدة العامة ويكون ذلك عن طريق الصحف او لوحة اعلانات البلدية او في موقع العقار وفقا للاتي:

- الاعلان في الصحف: الاعلان لمرة واحدة او مرتين ويكون ذلك في الصحف المحلية.
- الاعلان على الموقع: يوضع الاعلان بشكل ظاهر على لوحة تثبت بشكل مؤقت في نفس موقع العقار المراد تأجيره.
- الاعلان على لوحة الاعلانات: يتم تثبيت الاعلان على لوحة الاعلانات في مبنى البلدية المعنية.

6. يتم تلقي العروض من المتنافسين خلال المدة المحدودة في خطابات الدعوة وتفتح المظاريف من قبل لجنة فتح العرض ثم تحال على لجنة تحليل العروض لدراستها.
7. تعرض المزايدة على لجنة ترسية الاستثمارات لدراسة العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية لتقرير ما يراه ملائماً.
8. خلال شهر من تاريخ البت في الترسية يتم إرسال إشعار خطي من البلدية للمستثمر الذي وقع عليه الاختيار ومطالبته بمراجعة البلدية خلال فترة خمسة عشر يوماً وذلك لتوقيع عقد الإيجار وإكمال إجراءات التأجير.
9. في حالة تخلف من وقع عليه الاختيار عن مراجعة البلدية خلال المهلة المحددة في الإشعار يتم إرسال إشعار نهائي له يعطى بموجبه مدة أسبوعين تحت طائلة إلغاء حقه في التأجير ومصادرة ضمانه.

4- إجراءات تأجير في الحالات الخاصة

في حالة التأجير الخاصة الموضحة أدناه يجب على البلدية الرفع للوزارة لأخذ الموافقة على الإجراء المقترح اتخاذها وفقاً للإجراءات المحددة لذلك:

الحالة الأولى: تقدم مستثمر واحد للمزايدة: في حالة الإعلان عن مزايدة ولم يتقدم سوى مستثمر واحد فقط، فان على البلدية دراسة عرض المستثمر المتقدم واقتراح التوصيات حياله والرفع للوزارة بطلب الموافقة.

نموذج رقم (5-7)

محضر تسليم عقار

التاريخ: / / 14هـ.

العقار رقم: -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- --

من امانة / بلدية / مجمع قروي: ....

العقد رقم: .... تاريخ: ....

اسم المستثمر: ....

شركة / مؤسسة: ....

اقرار

حيث أجرت امانة / بلدية / مجمع قروي .... على العقار الموضح رقمه اعلاه، بغرض استخدامه في ممارسة نشاط .... بموجب عقد الايجار المبرم معها. اقر انا / نحن .... الموقع ادناه بانني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم .... / / 14هـ بعد ان قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعا وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات والمزروعات واية تجهيزات اخرى). وعليه اوقع.

التوقيع .... الختم: ....

رئيس امانة / بلدية/ مجمع قروي .... التوقيع.......

صورة لملف العقار

الحالة الثانية: تساوي عرضين أو أكثر في مزايدة واحدة: إذا تساوى عرضان أو أكثر بالقيمة وكانت هي أعلى العروض تعرض المزايدة على لجنة البت في الاستثمارات لدراسة العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية لتقرير ما يراه ملائماً.

الحالة الثالثة: عقود الإيجار المؤقتة: في الحالات التي تستوجب التأجير بصفة مؤقتة على الشركات والمؤسسات بهدف تنفيذ مشروعات للدولة ولأغراض استخدام الأرض أو العقار لإقامة مكاتب مؤقتة للمشروعات أو لاستخدام الأرض للمعدات التي سوف تستخدم في تنفيذ هذه المشروعات يجوز للبلدية التفاوض مع الشركة المعنية ضمن الضوابط التالية:

1. أن تكون مدة الإيجار هي مدة تنفيذ المشروع وعلى أن يعزز ذلك بخطاب من الجهة صاحبة المشروع.
2. أن يكون الاستخدام محصوراً لغايات تنفيذ المشروع وليس لغايات أخرى وعلى أن تقدم الشركة صورة عن عقد تنفيذ المشروع.
3. تقدر الأجرة السنوية للأرض من قبل لجنة التقدير.

نموذج رقم (5-8)

محضر استعادة عقار

التاريخ: / / 14هـ.

العقار رقم: -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- --

من امانة / بلدية / مجمع قروي: ....

العقد رقم: .... تاريخ: ....

حيث اجرت امانة / بلدية / مجمع قروي ....
على .... العقار الموضح رقمه اعلاه. بغرض استخدامه في ممارسة نشاط ....ز بموجب عقد الايجار رقم .... وتاريخ / / 14هـ.

( ) قامت البلدية باستلام العقار المذكور وكافة ملحقاته من المستثمر بعد ان تمت معاينته ووجدته في حالة سليمة.

( ) قامت البلدية باستلام العقار المذكور وكافة ملحقاته من المستثمر وبمعاينة العقار المذكور وجدت التلفيات او النواقص الموضحة في هذا المحضر.

التوقيع .... الختم ....

رئيس امانة / بلدية/ مجمع قروي .... التوقيع.......

صورة لملف العقار

5- إجراءات التعاقد

إبرام عقود الإيجار:

1. يتم توقيع العقد من المستثمر شخصياً أو من يفوضه.
2. على البلدية وبعد التوقيع على العقد مباشرة تحصيل قيمة الإيجار من المستثمر عن السنة الأولى.
3. يحرر عقد الإيجار من ثلاث نسخ ويسلم المستثمر نسخته بعد توقيع العقد وتحتفظ البلدية بنسختها.
4. يطلب من المستثمر التوقيع على النموذج (5-7) الخاص بتسليم العقار من ثلاث نسخ في نفس وقت

التوقيع على عقد الإيجار (ويجوز أن يكون تسليم العقار لاحقاً لتاريخ التوقيع على العقد متى كان العقار غير جاهز للتسليم شريطة أن لا تزيد فترة التسليم عن شهر من تاريخ التوقيع على العقد) ويسلم المستثمر نسخته وترفق نسخة من النموذج مع العقد كما ترفق صورة عن إيصال تسديد قيمة الإيجار عن السنة الأولى وتحفظ في ملف خاص بالعقار المؤجر لدى الإدارة المختصة في البلدية.

5. ترسل النسخة الثالثة من عقد الإيجار ومن نموذج تسليم العقار وصورة من إيصال التسديد وصورة من استمارة طلب الإيجار السنوي إلى الوزارة (وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج).

6- إجراءات حالات انتهاء عقود الإيجار

حالة انتهاء مدته الأصلية:

1. عند انتهاء مدة العقد وعدم الرغبة في التجديد تقوم البلدية بإرسال إشعار للمستثمر بالبريد المسجل على عنوانه وذلك قبل شهرين من انتهاء مدة العقد لإشعاره بانتهاء مدة الإيجار ويطلب منه مراجعة البلدية خلال فترة محددة لإتمام إجراءات إعادة تسليم العقار وتسوية أية معلقات بموجب تسليم العقد.
2. تقوم البلدية بتكليف من يمثلها لاستلام العقار المؤجر بموجب النموذج الموحد رقم (5-8) ويوضح على هذا النموذج تاريخ الاستلام وحالة العقار.
3. في حالة تضمن نموذج الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأية إصلاحات أو ترميمات أو إكمال نواقص يطلب من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها البلدية علماً بأن أية مدة إضافية خارجة عن مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل هذه الإصلاحات أو النواقص لا تعفيه من دفع الأجرة الإضافية متى كان المستثمر يزاول نشاطه على العقار أثناء فترة عمل الإصلاحيات أو الترميمات.
4. إذا تقاعس المستثمر أو أهمل أو تباطأ في عمل الإصلاحيات وإكمال النواقص المثبتة في نموذج الاستلام تقوم البلدية بعمل هذه النواقص ويطالب المستثمر بسدادها.
5. يرفق نموذج الاستلام وصورة من إيصال الدفع إن وجد وصورة الإشعار المرسل للمستثمر وتحفظ كلها في الملف الخاص بالعقار المؤجر لدى البلدية.

نموذج (5-5)

نموذج الانذار

التاريخ: / / 14هـ.

العقار رقم: -- ---- -- -- -- ---------- -- -- -- -- ---- --

من امانة / بلدية / مجمع قروي: ....

الى المكرم ....

شركة/ مؤسسة ....

ص ب: .... مدينة .... الرمز ....

اشارة الى العقد المبرم معكم برقم .... وتاريخ / / 14هـ. والخاص

بتأجيركم العقار الموضح رقمه بعاليه والكائن في موقع ..... في مدينة ....

بغرض استخدامه في نشاط ....

وحيث انكم ....

....

فيطلب منكم .... خلال

مهلة .... يوما من تاريخ هذا الانذار.

امين/ رئيس بلدية/ رئيس مجمع قروي .... التوقيع ....

صورة لملف العقار

حالة وفاة المستثمر:

1. إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته أو وكيلهم الشرعي خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بطلب رسمي للبلدية مبدياً رغبته في الاستمرار بتنفيذ العقد والالتزام بكافة بنوده، وجب على البلدية فسخ العقد فور انتهاء مهلة الستة أشهر الممنوحة للورثة ويتم ذلك بإرسال إشعار خطي على نفس عنوان المستثمر المذكور في العقد لإعلامهم بقرار الانتهاء ويطلب منهم تسليم العقار المؤجر إلى البلدية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ الإشعار.
2. في حال عدم استجابة الورثة لمطلب البلدية يحق للبلدية اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لاستلام العقار.
3. يتم استكمال بقية إجراءات انتهاء العقد وفق ما ورد في البنود من 2-5 من (6 حالة انتهاء مدته الأصلية) أعلاه.
4. إذا تقدم الورثة أو وكيلهم الشرعي بطلب للبلدية للاستمرار في تنفيذ العقد ووافقت البلدية يؤخذ عليهم إقرار بالتزامهم بالعقد الذي سبق وأن وقع مع مورثهم.

حالة انتهاء عقد الإيجار لمقتضيات المصلحة العامة:

1. يتم إنهاء عقد الإيجار لمقتضيات المصلحة العامة بقرار من الوزير بعد توضيح المبررات الداعية لإنهاء العقد.
2. بعد صدور قرار الوزير بالموافقة تقوم البلدية بإشعار المستثمر خطياً بالبريد المسجل على عنوانه وإعلامه بقرار إنهاء العقد معه لمقتضيات المصلحة العامة ويطلب منه مراجعة البلدية خلال مدة

خمسة عشر يوماً لإتمام إجراءات إعادة العقار المؤجر وتسوية أية معلقات مالية قد تنتج عن فسخ العقد.

3. يتم إكمال بقية إجراءات انتهاء عقد الإيجار وفق ما ورد في البنود من 2-5 من (6 حالة انتهاء مدته الأصلية) أعلاه.
4. إذا كان المستثمر قد أقام منشآت على العقار بموجب عقده تقوم البلدية بتشكيل لجنة برئاسة رئيس البلدية لدراسة وتقييم الحالة والتوصية بالتعويض الذي يكفل للمستثمر كامل حقوقه، ويرفع الأمر للوزير لأخذ الموافقة.

حالة انتهاء عقد الإيجار لإخلال بالالتزام:

1. إذا أخل المستثمر بأي من التزاماته التي يحددها عقد الإيجار، تقوم البلدية وفور علمها بهذا الإخلال بإشعاره خطياً بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في عقد الإيجار تطلب منه الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال أسبوعين من تاريخ الإشعار.
2. إذا لم يتجاوب المستثمر مع طلب البلدية وانقضت مدة الإشعار الأول، يتم إنذاره خطياً بالبريد المسجل بشكل نهائي بضرورة الوفاء خلال مهلة أخيرة تحدد بأسبوعين من تاريخ انتهاء المهلة الأولى وذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم به.
3. إذا لم يقم المستثمر باتخاذ إجراء اللازم والوفاء بالتزامه كاملة خلال المدة المحدودة في الإنذار(1) النهائي يتم لإشعاره خطياً بالبريد المسجل بقرار فسخ العقد معه ويطلب منه تسليم العقار للبلدية فوراً تحت طائلة الملاحقة القضائية.
4. في حال فسخ عقد الإيجار استناداً إلى البند (3) أعلاه وكان المستثمر قد أقام المنشآت جزئياً أو كلياً فأن كافة ما يكون قد أنشئ من قبله تؤول ملكيته إلى البلدية بعد الفسخ ولها مطلق الحرية في التصرف في هذه المنشآت بما تراه مناسباً لمصلحتها.

7- إجراءات تجديد عقود الإيجار

1. يتقدم المستثمر إلى البلدية بطلب خطي لتجديد العقد المبرم معه وعلى أن يكون ذلك قبل شهرين من انتهاء مدة العقد.
2. يرفع الطلب مع مبررات التجديد إلى صاحب الصلاحية لطلب الموافقة.
3. في حال الموافقة على طلب المستثمر يتم تجديد القيمة الإيجارية الجديدة من قبل اللجان المختصة وترفع لصاحب الصلاحية للاعتماد.ويتم توقيع عقد للإيجار مع المستثمر بإتباع الإجراءات المذكورة في إبرام عقود الإيجار في هذا الفصل.

---

(1) في حالة مخالفة المستثمر لاي من بنود عقد الايجار المبرم معه ولتوحيد الاجراء على كافة المستثمرين فسوف تقوم البلدية باشعار المستثمر خطيا لدي أي قصور من ناحيته فيما يتعلق بالتزاماته التعاقدية. ويعتبر الانذار آخر هذه الاشعارات حيث يحق للبلدية بعد انتهاء مهلة الانذار اتخاذ الاجراء العملي المناسب. ويتم توجيه الانذار الى المستثمر في أى من الحالات التالية:

- الحالة الاولى: حالة تخلف المستثمر عن مراجعة البلدية لتوقيع عقد الايجار بعد خمسة عشر يوما من تاريخ اشعاره للمراجعة. (تحت طائلة الغاء حقه في التأجير ومصادرة شيكه).
- الحالة الثانية: حالة اخلاء المستثمر بأي من التزاماته التعاقدية بموجب العقد المبرم معه. (تحت طائلة توجيه انذار نهائي له).
- الحالة الثالثة: حالة عدم تجاوب المستثمر بعد انقضاء خمسة عشر يوما من الانذار السابق (تحت طائلة فسخ العقد المبرم معه).

نمـــوذج رقم (5-3)

استمـــارة طلـــب الإيجـــار

يجب استكمال كافة بيانات العرض المقدم من المستثمر إضافة إلى بيانات العقار وطريقة التأجير على الاستمارة المخصصة لهذا الغرض والموضحة فيما يلي:

1. معلومات عن البلدية: (يملأ بمعرفة البلدية)

يقع العقار ضمن حدود امانة/ بلدية/ مجمع قروي ....

2. عرض المستثمر: (يملأ هذا الحقل بمعرفة المستثمر).

اتقدم انا عن المذكور اسمي ادناه ( ) بالاصالة عن نفسي، ( ) بالنيابة عن مؤسسة/ شركة .... بعرضي لاستئجار العقار الموضحة بياناته في هذا النموذج بقيمة .... ريال (فقط .... ريال) سنويا. واتعهد بتطبيق كافة الشروط الواردة في كتيب شروط المزايدة كما اتعهد بالالتزام ببنود عقد الايجار المبرم مع البلدية والتقيد بكافة الانظمة والتعليمات وعليه اوقع.

1) اسم المستثمر الفرد .... رقم بطاقة الاحوال .... مصدرها .... بتاريخ .... العنوان:

.... المدينة / البلدة .... ص ب: .... رمز بريدي .... هاتف ....

التوقيع: .... تاريخ التقدم: / / 14هـ.

2) (للشركات والمؤسسات): اسم الشركة / المؤسسة: .... رقم السجل التجاري: .... مصدره: ....

تاريخه: .... نوع نشاط الشركة/ المؤسسة: ....

....

العنوان: .... ص ب: .... المدينة............... رمز بريدي: .... هاتف: ....

اسم المفوض: .... توقيع المفوض: .... تاريخ التقدم: / / 14هـ.

الختم

3. طريقة التأجير (تملأ بمعرفة البلدية)

( ) عن طريق لجنة استنادا الى : .... من ....

( ) عن طريق المزايدة استنادا الى: .... من ....

4. معلومات عن العقار (تملأ هذا الحقل بمعرفة البلدية)

نوع العقار: ....

موقع العقار: .... المدينة/ البلدة .... رقم المخطط: .... الحي: .... الشارع: ....

الغرض من التأجير: ....

....

حدود العقار: شمالا: .... بطول: ....م.

جنوبا: .... بطول: ....م.

شرقا: .... بطول: ....م.

غربا: .... بطول: ....م.

مساحة العقار: ....م2. (كتابة: ....مترا مربعا).

5. التأجير عن طريق اللجنة: (يملأ هذا الحقل بمعرفة البلدية)

قدرت اللجنة اجرة المتر المربع الواحد بمبلغ (.......)

فقط.................................. ريال سنويا. وبناء عليه تكون الاجرة السنوية للعقار بمبلغ (........) فقط

.... ريال سنويا.

اعضاء اللجنة:

1) ممثل: .... 2) ممثل: .... 3) ممثل: ....

الاسم: .... الاسم: .... الاسم: ....

التوقيع: .... التوقيع: .... التوقيع: ....

مصادقة رئيس البلدية: الاسم: .... التوقيع: ....

6. التأجير عن طريق المزايدة (يملأ هذا الحقل بمعرفة البلدية)

تم الاعلان عن تأجير العقار في صحيفة .... بتاريخ .... هـ.

وصحيفة .... بتاريخ .... هـ.

وصحيفة .... بتاريخ .... هـ.

عدد اللذين قبلت عروضهم ممن تقدموا للمزايدة ( ) متنافسا.

تم استلام العروض حتى نهاية دوام يوم .... وتاريخ ....

وفتحت المظاريف: يوم .... وتاريخ ....

وكان افضل العروض مقدمة من ....بمبلغ ( ) ريال.

قيمة الايجار السنوي فقط (.... ريال)

مدة الايجار (................................ سنة).

مصادقة رئيس البلدية: الاسم: .... التوقيع: ....

7. موافقة الجهات ذات العلاقة (يملأ هذا الحقل بمعرفة البلدية

- موافقة الجهة صاحبة الصلاحية:

وافقت .... على الشروط والمواصفات بموجب خطابها رقم .... وتاريخ ....

- موافقة الجهات المعنية:

وافقت .... على الموقع الموضح اعلاه بموجب الخطاب رقم .... وتاريخ ....

وافقت .... على الموقع الموضح اعلاه بموجب الخطاب رقم .... وتاريخ ....

وافقت .... على الموقع الموضح اعلاه بموجب الخطاب رقم .... وتاريخ ....

8. بيان بأسماء المزايدين (يملأ هذا الحقل بمعرفة البلدية)

اسم المستثمر مقدم العطاء	قيمة العرض	المزايا المقدمة والمواصفات	ملاحظات
1-	....	....	....
2-	....	....	....
3-	....	....	....
4-	....	....	....
5-	....	....	....
6-	....	....	....

9. مصادقة لجنة فتح المضاريف (يملأ هذا الحقل بمعرفة اللجنة)

( ) تصادق اللجنة على صحة واكتمال البيانات الموضحة اعلاه.

( ) تقر اللجنة على ان المزايدة اقفلت باعلى سعر على .... ريال وبأجرة سنوية قدرها .... فقط........ ريال

اعضاء اللجنة:

1) ممثل: .... 2) ممثل: .... 3) ممثل: ....

الاسم: .... الاسم: .... الاسم: ....

التوقيع: .... التوقيع: .... التوقيع: ....

10. مصادقة لجنة التحليل (يملأ بمعرفة اللجنة)

ترى اللجنة ما يلي: ....

....

اعضاء اللجنة:

1) ممثل: .... 2) ممثل: .... 3) ممثل: ....

الاسم: .... الاسم: .... الاسم: ....

التوقيع: .... التوقيع: .... التوقيع: ....

مصادقة رئيس اللجنة: الاسم: .... التوقيع: ....

الوظيفة: ....

11. طلب الموافقة: (تملأ هذا الحقل بمعرفة البلدية)

مع التحية ....

حيث ترغب البلدية بتأجير العقار الموضحة بياناته اعلاه. آمل الاطلاع والموافقة.

امين/ رئيس البلدية: .... التوقيع: ....

رقم الصادر: .... التاريخ: .... المرفقات: ....

رقم الوارد: .... التاريخ: .... المرفقات: ....

12. مرئيات صاحب الصلاحية:

مع التحية لــ امين / رئيس بلدية ....

نفيدكم اننا:

( ) لا نرى مانعا من تأجير العقار المذكور على .... وذلك باجرة سنوية قدرها ...... ريالا فقط .... ريال. ولمدة ....سنة.

( ) لا يمكن اكمال اجراءات تأجير العقار المذكور وذلك للاسباب التالية:

....

....

ونرى ما يلي :

....

....

الختم الرسمي: التوقيع ....

....

رقم الصادر: .... التاريخ: .... المرفقات: ....

رقم الوارد: .... التاريخ: .... المرفقات: ....

انتهى

نموذج رقم (4/5)

عقد الايجار الموحد

رقم العقد: ....

تاريخ العقد: ....

الجزء الاول: (الطرف الاول) البلدية:

بلدية: .... ويمثلها في هذا العقد .... بصفة: ....

هاتف: .... فاكس: .... ص ب: .... الرمز: ....

(الطرف الثاني) المستثمر:

الاسم الاول: .... اسم الاب: .... اسم الجد: .... اسم العائلة: ....

بطاقة رقم: .... صادرة من: .... تاريخ: ....

او اسم الشركة/ المؤسسة: ....

سجل تجاري رقم: .... صادر من: .... تاريخ: ....

محل الاقامة والعنوان: ....

هاتف: .... فاكس: .... ص ب: .... المدينة: .... الرمز: ....

مقدمة العقد:

حيث ان الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الاول لاستجار العقار المملوك للطرف الاول والمحدد وصفه في الجزء الثاني من هذا العقد وحيث قبل الطرف الاول عرض الطرف الثاني فقد تم بعون الله الاتفاق بين الطرفين على الامور التالية:

الجزء الثاني: وصف العقار.

رقم العقار: ....

نوع العقار: .... نوع النشاط: ....

موقع العقار: .... المدينة: .... رقم المخطط: .... الحي: .... الشارع: ....

حدود العقار: شمالا: .... بطول: .... م.

جنوبا: .... بطول: .... م.

شرقا: .... بطول: .... م.

غربا: .... بطول: .... م.

مساحة العقار: .... م. (فقط .... مترا مربعا).

إذا كان العقار بناء: مساحة المباني: .... م2. عدد الادوار: .... طابقا. نوع البناء: ....

تفاصيل اخرى: ....

....

تعريفات:

يكون للمفردات والعبارات والمصطلحات التالية المعاني الموضحة امام كل منها فيما يلي اينما ورد ذكرها في هذا العقد:

العقار:	هو الأرض او البناء المملوك للبلدية وترغب في تأجيره لاغراض استثمارية.
البلدية:	الطرف الاول ويقصد بها الامانة او البلدية او المجمع القروي التي يقع العقار ضمن حدودها الادارية.
المستثمر:	الطرف الثاني وهو الشخص او (الاشخاص) الطبيعيين او الشركة او المؤسسة او اية جهة اعتبارية اخرى تستأجر العقار من البلدية لاغراض استثمارية.
الاعلان:	هو نص الاعلان الذي يتم عن طريق البدية بغرض تأجير العقار.
استمارة الطلب:	هي الاستمارة المستوفية لكافة البيانات والتي يتم تقديمها للبلدية من قبل المستثمر لطلب استجار العقار.
العقد:	هو عقد الايجار المبرم بين البلدية والمستثمر.
الانذار:	هو الانذار الخطي المرسل من البلدية للمستثمر على عنوانه المذكور في عقد الايجار.
مستندات العقد:	يعتبر الاعلان واستمارة الطلب وكتيب الشروط والعقد والملحق كلا متكاملا تشكل في مجموعها مستندات العقد.
الملحق:	هو ملحق للعقد فيه المتطلبات والشروط والمواصفات الخاصة بالنشاط.
المشروع:	هو المشروع الاستثماري الذي يتضمن اقامة منشآت من قبل المستثمر وتشغيل هذه المنشآت ضمن النشاط الاستثماري.
فترة الانشاء:	هي الفترة الزمنية التي يتم الاتفاق عليها بين البلدية والمستثمر لتنفيذ منشآت المشروع خلالها. وتعتبر هذه الفترة من مدة العقد الاصلية.
فترة التشغيل:	هي الفترة التي تلى فترة الانشاء.
النشاط الخدمي:	هو النشاط الذي يوفر خدمة اساسية للمواطن وعلى ان تكون هذه الخدمة من الخدمات المكلفة البلدية بتوفيرها.

الجزء الثالث: بنود العقد.

مادة1: اساس العقد:

تعتبر المقدمة الواردة في الجزء الاول من هذا العقد اساسيا من هذا العقد ويجب ان تفهم وتفسر كافة بنوده اللاحقة على اساس هذه المقدمة.

مادة2: الغرض من العقد:

أجرت البلدية على المستثمر العقار الموضحة بياناته اعلاه بغرض استخدامه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط .... ولا يحق للمستثمر استعمال العقار في نشاط آخر الا بعد الحصول على الموافقة الخطية من البلدية.

مادة 3: مستندات التعاقد :

اقر المستثمر بانه استلم كافة مستندات التعاقد الخاصة بالعقار كما انه اصبح على دراية تامة بالانظمة الخاصة بممارسة النشاط المذكور في المادة (1) من العقد.

مادة (4) التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل للغير عن كل او جزء من هذا العقد او ان يؤجر من الباطن لأي طرف ثالث الا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية.

مادة (5) معاينة العقار:

اقر المستثمر بأنه قد عاين العقار (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات والمزروعات واية تجهيزات اخرى) معاينة تامة نافية للجهالة شرعا وقبلها على حالها.

مادة (6) مدة الايجار:

مدة هذا العقد ...... سنة (فقط ....) تبدأ من بداية يوم .... هــ. وتنتهي بنهاية يوم .... هــ.

مادة (7) قيمة الايجار والدفع:

1- حدد الايجار السنوي للعقار المذكور اعلاه بمبلغ .... ريال. (فقط ....) يستحق الدفع في اول يوم من كل سنة تعاقدية.

2- يدفع المستثمر للبلدية كامل قيمة الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق من كل عام.

مادة (8) المرافق والخدمات:

يتحمل المستثمر مصاريف ايصال الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات الى العقار. والبلدية غير ملزمة بايصال أي من هذه الخدمات للعقار بموجب هذا العقد.

مادة (9) الاضافات والتحسينات:

لا يحق للمستثمر عمل اية اضافات او تعديلات او تحسينات جديدة الا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية. وفي حال مخالفته لهذه المادة يترتب عليه ازالة ما قام باضافته وارجاع الوضع الى ما كان عليه على حسابه.

مادة (10) ملكية المنشآت:

اية منشآت ثابتة ينشئها المستثمر على العقار بموجب هذا العقد تؤول ملكيتها للبلدية بعد انتهاء مدة الايجار الاصلية ويشترط تسليم هذه المنشآت الى البلدية بحالة جيدة.

مادة (11) حماية الاشخاص والممتلكات:

يلتزم المستثمر باتخاذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اية اضرار قد تلحق برواد العقار طوال فترة ممارسته للنشاط ويكون وحده مسؤلا عن اية حوادث او اصابات قد تلحق بالاشخاص او بالممتلكات ايا كان نوعها، وعليه وحده تعويض المتضرر عن ما لحق به من اضرار او اصابات.

مادة (12) انتهاء العقد:

ينتهي مفعول العقد هذا العقد في أي من الحالات التالية:

1. انتهاء مدة العقد وعدم رغبة أي من الطرفين في التجديد.
2. وفاة المستثمر وعدم تقدم أي من ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للبلدية للاستمرار بتنفيذ العقد الموقع من قبل مورثهم وبنفس الشروط.
3. طلب البلدية خطيا من المستثمر (واثناء سريان مدة العقد) تسليم العقار لدواعي التخطيط او للمصلحة العامة وعلى البلدية في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الانظمة المالية المتبعة.

مادة (13) النزاع والخلاف:

يكون لديوان المظالم حق الفصل في أي نزاع او خلاف قد ينشأ بين الطرفين فيما لم يرد ذكره في هذا العقد او نتيجة تفسيره أي من بنوده.

مادة (14) عدد نسخ العقد:

حرر هذا العقد من (ثلاثة نسخ اصلية) واستلم الطرف الثاني نسخته للعمل بموجبها.

الجزء الرابع: البنود الخاصة بالتشغيل:

مادة (1) التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة العقار بما قد يشمله من مباني ومنشآت وملاحق ومرافق خدمات وحدائق ومزروعات وتجهيزات وادوات طوال مدة العقد وعلى حسابه الخاص وعليه العناية التامة بكل ما يتبع العقار، وفي حالة تقصيره او اهماله او حدوث اية خسائر او تلفيات يكون على المستثمر اصلاح او تغيير ما تلف وتعويض البلدية عن اية اضرار تلحق بها من جراء ذلك.

مادة (2) التفتيش والمتابعة:

للبلدية الحق الكامل في التفتيش على العقار في أي وقت خلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالانظمة والتعليمات. ويلتزم المستثمر بالسماح لاي شخص مفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على جميع المنشآت.

مادة (3) الغرامات والجزاءات:

يغرم المستثمر غرامة مالية تدفع للبلدية عن كل مخالفة للشروط الخاصة او المتطلبات وفقا للحالات الموضحة فيما يلي:

	نوع المخالفة	قيمة الغرامة	ملاحظات
1			
2			

مادة (4) فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

يحق للبلدية فسخ العقد والمطالبة باسترداد العقار من المستثمر والمطالبة بالاجرة المستحقة بعد انتهاء مدة المهلة المحددة في الانذار في الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستثمر عن دفع الايجار لمدة ثلاثون يوما من بدء استحقاقه دون عذر تقبل به البلدية.

2. إذا اخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في هذا العقد.
3. إذا انسحب المستثمر من العمل او تركه.
4. إذا اظهر المستثمر تقاعسا او تقصيرا في التشغيل.

الجزء الخامس: البنود الخاصة بالانشاءات:

مادة (1) الالتزام بالمخططات:

يلتزم المستثمر بانشاء كافة مرافق المشروع وفقا للمخططات والمواصفات الفنية والتي اعدت لهذا الغرض واعتمدت من قبل البلدية.

مادة (2) تنفيذ المشروع:

يلتزم المستثمر باسناد مهمة تنفيذ المشروع الى مقاول متخصص توافق عليه البلدية قبل المباشرة.

مادة (3) فترة تنفيذ المشروع:

يلتزم المستثمر بالانتهاء من تنفيذ المشروع في مدة اقصاها .... شهرا من تاريخ التعاقد.

مادة (4) غرامة التأخير:

في حالة تأخر المستثمر عن انهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ..... ريال عن كل يوم تاخير وبحيث لا يتعدى اجمالي الغرامة نسبة .... % من قيمة الايجار السنوي.

مادة (5) فسخ العقد خلال فترة الانشاء:

يحق للبلدية فسخ العقد واسترداد العقار من المستثمر والمطالبة بالاجرةالمستحقة بعد انتهاء الفترة المحددة بالانذار في الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستثمر (او توقف عن التنفيذ لمدة تزيد عن ستين يوما دون عذر تقبل به البلدية) خلال فترة التنفيذ. وفي هذه الحالة وبعد فسخ العقد تؤول ملكية أي منشآت يكون قد اقامها المستثمر سواء كانت منتهية جزئيا او كليا الى البلدية. وللبلدية مطلق التصرف في هذه المنشآت بالشكل الذي تراه مناسبا لمصلحتها.
2. إذا اخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في هذا العقد.

مادة (6) الاشراف على التنفيذ:

للبلدية الحق الكامل في الرقابة على تنفيذ المشروع طوال فترة التنفيذ بكافة مراحله وذلك للتأكد من التزام المستثمر بتنفيذ المواصفات والمخططات والشروط الفنية.

هذا والله خير الشاهدين

الطرف الاول (البلدية)　　　　الطرف الثاني (المستثمر)

صيغة عقد ايجار العقارات الحكومية

العقد الموحد لاستئجار الدور للمصالح الحكومية[1]

انه في يوم.................. الموافق............. هـ تم الاتفاق بين كل من:

* طرف أول:.................. ويمثله في هذا العقد...

* طرف ثاني:................ المقيم في......... ويحمل حفيظة نفوس رقم............... وتاريخ...........

المادة الأولى:

يؤجر الطرف الثاني للطرف الأول العقار الواقع في.................. المملوك لـه بموجب الصك الشرعي رقم........... وتاريخ...........هـ والتي أوصافه كما يلي:

1- نوع المبنى وحالته العامة:...
2- مساحته:..
3- عدد غرف المبنى...
4- عدد طوابقه:...
5- عدد دورات المياه:..
6- عدد الأفنية:..
7- ملحقات المبنى:...
8- الشوارع المحيطة به:..

وذلك بقصد استعماله لـ...

المادة الثانية:

مدة هذا العقد......................... تبدأ من تاريخ استلام المبنى كاملا ومعدا للانتفاع بـه وخاليا من أية عوائق ومتوفرا به الخدمات التي تمكن الطرف الأول من الانتفاع به بشكل كاف على ان يتم ذلك في تـاريخ............ هـ. ويـتم استلام المبنـى بموجب محضر يوقع من الطرفين وتحدد فيه المبنـى وأوصافه. يتم تجديد العقد مدة مماثلة أو اقل باتفاق الطرفين بعقد جديد وعلى الطرف الثاني ان يخطر الطرف الأول قبل تسعين يوما من تاريخ نهاية العقد بعدم رغبته في تجديده فإذا لم يقم بهذا الأخطار وكان للطرف الأول حاجة للبقاء في العين المؤجرة جاز لـه البقاء فيها المدة التي يحتاجها بحيث لا تزيد عن تسعين يوما.

المادة الثالثة:

يلتزم الطرف الأول بدفع إيجار سنوي قدره............. ريال ويدفع في بداية كل سنة كما يلتزم بدفع تكاليف استهلاك الماء والكهرباء والهاتف والارتفاق بالمجاري.

المادة الرابعة

يلتزم الطرف الثاني بعمل الترميمات والإصلاحات التي تلزم لاستمرار الانتفاع بـالمبنى للغرض المؤجر من اجله إذا كانت ناتجة عن خلل فني في التنفيذ ولا يحق له المطالبة بأية تعويضات عنه أو أية زيادة في الإيجار أثناء سريان العقد.

المادة الخامسة

يحق للطرف الأول إخلاء المبنى قبل انتهاء مدة العقد إذا أصبح غير صالح للاستعمال. كما يحق له إخلاءه

---

[1] صدر بتعميم المقام السامي رقم 3/ب/5171 في 1407/4/12هـ.

لخطورته.

المادة السادسة

لا يلتزم الطرف الأول عند إخلاء المبنى بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن العيوب الفنية في المبنى ولا عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي قد تطلب من الطرف الثاني عند التعاقد أو تكاليف إزالتها وإنما يلتزم فقط بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي حسب الأنظمة والقرارات الصادرة بهذا الشأن.

المادة السابعة

يتم تسليم المبنى عند إخلائه حسب المادة الخامسة من هذا العقد أو انتهاء مدة العقد بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي ويوقع المحضر من ممثل عن الطرف الأول والطرف الثاني أو من يمثله وعند اعتراض الطرف الثاني أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله ان يكتب تحفظه ويوقع عليه.

المادة الثامنة

يبلغ الطرف الثاني بالحضور لاستلام المبنى عند إخلائه أو في نهاية العقد بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه الموضح في هذا العقد ويحدد فيه موعد الاستلام خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما من تاريخ إرساله فإذا لم يحضر في الموعد المحدد فيقوم ممثل الطرف الأول بالاشتراك مع مندوب من أمارة البلدة بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة السابقة وتسلم مفاتيح المبنى إلى الأمارة وتعتبر مسئولية الطرف الأول منتهية فلا يدفع أجرة عن أية مدة بعد هذا التاريخ وكذلك لا يسأل عن أية أضرار تصيب المبنى ولم تسجل في المحضر.

المادة التاسعة

عنوان الطرف الثاني لأغراض تنفيذ هذا العقد هو .... وعليه إبلاغ الطرف الأول عند تغيير عنوانه ويعتد بكل إخطار أو إشعار أو تنبيه يرسل إليه على العنوان المسجل في العقد إذا لم يخطر بتغيير عنوانه.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

639- إدارات تنمية الاستثمارات البلدية[1]

أولا:

إنشاء إدارات متخصصة في الأمانات والمديريات والبلديات من الفئة (أ) تتولى إدارة الاستثمارات البلدية وتطويرها تسمى "إدارة تنمية الاستثمارات البلدية" واعتماد الوظائف اللازمة لهذه الإدارات بالاتفاق مع الجهات المختصة.

ثانيا:

تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بتحديد وظائف المراقبين اللازمين للإدارة العامة للاستثمارات في الوزارة ووظائف المراقبين والمحصلين اللازمين للبلديات من الفئتين (أ، ب) وبحثها مع وزارة المالية والاقتصاد الوطني عند مناقشة ميزانيات تلك الجهات للعام المالي الذي يلي صدور هذا القرار.

ثالثا:

وجوب مراعاة الدقة في تقدير الإيرادات السنوية عند مناقشة مشاريع ميزانيات الأمانات والبلديات في وزارة المالية والاقتصاد الوطني، بحيث تكون مدعومة ببيانات إحصائية عن إيراد كل نشاط من الإيرادات البلدية، على أن يتم الاسترشاد بما تم تحصيله فعلا في السنوات الثلاث السابقة وتبريرات وزارة الشئون البلدية والقروية لأي زيادة أو نقص في الإيرادات، مع الأخذ بعين الاعتبار أن تقدير الإيرادات الناتجة عن الغرامات عرضة للزيادة والنقص.

رابعا:

تخصيص نسبة 5% خمسة بالمئة من متوسط الإيرادات الفعلية المحصلة خلال السنوات الثلاث السابقة للإنفاق على تطوير وتنمية الاستثمارات البلدية وفقا للأنظمة وذلك في حالة تحقق الآتي:

1- عدم نقص التحصيل الفعلي عن الإيرادات المقدرة لنفس العام الذي يتم فيه التطبيق.

2- زيادة في التحصيل الفعلي عن المقرر خلال سنة التطبيق لا تقل عن نسبة 10% عشرة بالمئة من متوسط الإيرادات الفعلية للثلاث سنوات السابقة بالنسبة للأمانات ونسبة 5% خمسة بالمئة للبلديات والمجمعات القروية، في حالة عدم وجود اعتمادات مالية مخصصة في ميزانية الأمانات والبلديات لهذا الغرض.

ويتم تقويم ما ورد في البند (رابعا) أعلاه بعد مضي ثلاث سنوات بالتنسيق بين وزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني.

خامسا:

تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بمتابعة ما أشير إليه من ملاحظات على الأمانات والبلديات في برقية المقام السامي رقم (7/ب/7455) وتاريخ 1417/5/19هـ والعمل على تسويتها، وتقوم الوزارة عن طريق الأمانات والبلديات باتخاذ ما يلي:

1. استكمال إجراء الحصر الشامل لجميع مصادر الإيرادات بما في ذلك الأراضي والأبنية والمحلات التجارية، والمواقع المخصصة للإعلان وحفظها في بيانات دقيقة قدر الإمكان، بحيث يسهل الرجوع إليها ومراقبتها باستخدام الحاسب الآلي.
2. تأجير الممتلكات أو بيعها عن طريق المزايدة بعد الإعلان عن ذلك وفقا للأنظمة والتعليمات.

---

[1] قرار مجلس الوزراء رقم 136 وتاريخ 1421/6/6هـ.

3. مخاطبة الجهات الأخرى المانحة للتراخيص التجارية أو المهنية بخلاف البلديات بعدم منح هذه التراخيص أو تجديدها إلا بعد قيام طالب الترخيص بمراجعة البلدية وسداد الرسوم المستحقة للبلديات، وتطبيق نظام جباية أموال الدولة في حالة الامتناع عن السداد.
4. أحكام الرقابة على التراخيص، ومتابعة تسوية أوضاع المخالفين والمتخلفين عن تسديد المستحق عليهم.
5. اختيار المراقبين والمحصلين بحيث لا تقل مؤهلاتهم عن الثانوية العامة.

سادسا:

تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بما يلي:

أ- إجراء دراسة شاملة لنظام التصرف في العقارات البلدية تمشيا مع الوضع الراهن في ضوء النظام الأساسي للحكم، ورفع نتيجة الدراسة إلى مجلس الوزراء.

ب- التعاقد مع شركات متخصصة عن طريق المنافسة العامة وفقا لنظام مشتريات الحكومة وتنفيذ أعمالها ومشروعاتها، وطبقا للشروط والمواصفات التي تعدها وزارة الشئون البلدية والقروية، وذلك لحصر عائدات جميع لوحات الدعاية والإعلان وتحصيلها، على أن يرتبط ما تحصل عليه الشركة المتعاقدة مع قيمة ما تقوم به من حصر وتحصيل، وان يصرف ما يستحق عن هذه العقود من البند المخصص لها في الميزانية.

ت- الاتفاق مع بنك أو أكثر لتحصيل إيرادات الأمانات والبلديات والمجمعات القروية. انتهى.

640- إيجار الوحدات العقارية بالمطارات[1]

6- تعدل المادة الثالثة عشرة (الإيجارات) لتكون كالتالي:

البند الأول: تصنف المطارات إلى ثلاث فئات على النحو التالي:

أ - مطارات دولية .

ب - مطارات إقليمية .

ج - مطارات محلية .

وتحدد فئة كل مطار بقرار من رئيس الطيران المدني .

البند الثاني: تكون فئات إيجارات المطارات الدولية على النحو التالي:

1. صالات السفر:

   أ - الطاولات (الكاونترات) 1950 ريال / م^2 / سنة.

   ب - منطقة مناولة واسترداد العفش.

   - منطقة مناولة العفش 1600 ريال / م^2 / سنة.
   - منطقة استرداد العفش 1250 ريال / م^2 / سنة.

   ج - مساحات أخرى للصالات:

   1 - مناطق مكيفة الهواء في الدور الأرضي وما فوقه من أدوار 1700 ريال / م^2 / سنة.

   2 - مناطق مكيفة الهواء في الدور تحت الأرضي 1550 ريال / م^2 / سنة.

   3 - أماكن غير مكيفة الهواء في الدور الأرضي أو ما فوقه 1300 ريال / م^2 / سنة.

   4 - أماكن غير مكيفة الهواء في الدور ما تحت الأرضي 1150 ريال / م^2 / سنة.

   5 - المساحة خلف الكاونتر 1700 ريال / م^2 / سنة.

---

(1) من نظام تعرفة الطيران المدني الصادر بالرسوم الملكي رقم م/47 وتاريخ 1403/7/13هـ. حسب المواد المعدلة (بقية) نشرة بجريدة ام القرى العدد عدد: 3233 بتاريخ 1409/3/25هـ.

2. صالات الحجاج:

أ - التأجير في موسم الحج:

1 - الطاولات (الكاونترات) 1200 ريال / م^{2} للموسم الواحد.

2 - مناطق مكيفة 1200 ريال / م^{2} للموسم الواحد.

3 - مناطق غير مكيفة 600 ريال / م^{2} للموسم الواحد.

4 - أماكن خدمات العفش وصالات العمليات 600 ريال / م^{2} / سنة.للموسم الواحد.

5 - في حالة التأجير لفترة استقبال أو ترحيل الحجاج فقط بحسب الإيجار بواقع 50% خمسين في المائة من الفئات المذكورة أعلاه.

ب - في غير موسم الحج:

1 - أماكن مكيفة 1550 ريال / م^{2} / سنة.

2 - أمكان تتوفر فيها التهوية 800 ريال / م^{2} / سنة.

3 - أماكن مظللة ومرصوفة 80 ريال / م^{2} / سنة.

4 - أماكن مظللة وغير مرصوفة أو غير مظللة 60 ريال / م^{2} / سنة.

5 - أماكن للتخزين 700 ريال / م^{2} / سنة.

6 - يتم التأجير شهريا بقيمة فئة إيجار سعر المتر السنوي مقسوما على 12 لتحديد الإيجار الشهري على أن لا يقل الإيجار عن نصف شهر أو كسوره.

3. مباني الشحن الجوي:

أ - المساحات المخصصة للتخزين:

1 - أماكن مبردة (غير تبريد ثلاجات) 900 ريال / م^{2} / سنة.

2- المساحات المخصصة للتخزين / مكيفة 800 ريال / م^{2} / سنة.

3- المساحات المخصصة للتخزين/ غير مكيفة 700 ريال / م^{2} / سنة.

ب - المناطق الأخرى في مباني الشحن:

1- مساحات مكيفة 1350 ريال / م^{2} / سنة.

2- مساحات غير مكيفة (تؤجر المكاتب مع منافعها) 700 ريال / م^{2} / سنة.

4. مباني خدمات العمليات الجوية:

أ - داخل الساحة:

1- أماكن مكيفة 1550 ريال / م^{2} / سنة.

2 - أمكان غير مكيفة 800 ريال / م^{2} / سنة.

ب - خارج الساحة (مبنى العمليات الجوية) 1350 ريال / م^{2} / سنة.

5. مباني خدمات الطعام 850 ريال / م^{2} / سنة.

6. حظائر الطائرات: تشمل كافة المساحات الواقعة داخل حظائر الطائرات وتشمل ما يوجد بها من مكاتب وخلافتها 500 ريال / م^{2} / سنة.

اعلان مزايدة

رئاسة الطيران المدني- مطار الملك خالد الدولي

يسر رئاسة الطيران المدني / مشاريع المطارات الدولية (مطار الملك خالد الدولي) ان تعلن عن رغبتها في طرح المرافق التجارية التالية بمطار الملك خالد الدولي بالرياض في مزايدة علنية بالظرف المختوم بتاريخ 5 محرم 1425هـ الموافق (25 فبراير 2004 م) وهي:-

-1 كاونترات تاجير السيارات بطابق القدوم بالصالة الدولية رقم (2) والصالة الداخلية رقم (3).

-2 كاونترات استعلامات الفنادق بالصالة الدولية رقم (2) والصالة الداخلية رقم (3).

-3 لوحات الدعاية والاعلان داخل مجمع الصالات.

-4 اقامة وعرض لافتات اعلانية على الطريق العام.

على الراغبين في دخول المزايدة التقدم الى ادارة التنمية التجارية والممتلكات في مطار الملك خالد الدولى بالرياض للحصول على كتيب المعلومات والذي يحتوى على نموذج استمارة الدخول في المزايدة ومحضر المعاينة والشروط اللازمة.

شروط الدخول في المزايدة:

-1 تعبئة استمارة الدخول في المزايدة واستيفاء جميع البيانات المذكورة فيها ثم اعادتها الى ادارة التنمية التجارية والممتلكات في مطار الملك خالد الدولى بالرياض في موعد اقصاه يوم الاربعاء 20 ذو الحجة 1424هـ الموافق (11 فبراير 2004م).

-2 ارفاق صورة سارية المفعول من السجل التجاري عند تقديم استمارة الدخول في المزايد.

-3 يشترط في المتقدم للمزايدة ان يكون سعودي الجنسية ويتقدم بنفسه او بمفوض.

-4 ارفاق صورة من شهادة تسديد الزكاة والدخل سارية المفعول وكذلك صورة من شهادة العضوية في الغرفة التجارية.

-5 يتم ترسية المرفق على من يتقدم باعلى عرض.

-6 يتم التوقيع على عقد الايجار بعد اعتماد الترسية وعلى من رسا عليه المزاد ان يدفع قيمة الايجار او يدفع فورا تأمينا لا يقل عن عشرون بالمئة 20% من قيمة الايجار نقدا على ان يدفع باقي المبلغ خلال مدة لا تزيد عن سبعة 7 ايام من تاريخ اشعاره باعتماد الترسية.

-7 إذا تخلف الفائز بالمزايدة عن الوفاء بدفع كامل الاجرة خلال سبعة 7 ايام من تاريخ ابلاغه بترسية المزايدة عليه، تعاد المزايدة من جديد ويصادر مبلغ الـ 20 % من قيمة الايجار الذي سبق ان قام بتسديده.

-8 يتم دفع قيمة كامل الايجار بموجب شيك مصدق من احد البنوك المحليه صادر لامر رئاسة الطيران المدني/ مطار الملك خالد الدولى ولا يقبل الدفع نقدا.

-9 تستبعد طلبات المستثمرين الذين سبق عدم كفاءتهم في تشغيل المرافق المؤجرة عليهم سابقا بالمطارات.

-10 تستبعد طلبات المستثمرين الذين لم يقومو بتسديد قيمة الايجارات والغرامات المستحقة عليهم للمرافق المؤجرة لهم سابقا بالمطارات.

موعد ومكان اجراء المزايدة:

سيتم اجراء المزايدة في صالة الاجتماعات رقم (.....) في مبنى الادارة العامة - مطار الملك يوم ..... الساعة ......

للمزيد من المعلومات والحصول على استمارة دخول المزايدة- الاتصال بادارة التنمية التجارية والممتلكات في مطار الملك خالد الدولى بالرياض. والله الموفق.

جريدة ام القرى، العدد 3975، تاريخ 24 /1424/11 هـ.

7. الأماكن الأخرى التي لم يرد ذكرها:

أ - أماكن غير مكيفة الهواء 800 ريال / م^{2} / سنة.

ب - جميع الأماكن الأخرى المكيفة 1550 ريال / م^{2} / سنة.

ج - أماكن مظللة ومرصوفة 80 ريال / م^{2} / سنة.

د - أماكن مظللة غير مرصوفة أو مرصوفة غير مظللة 60 ريال / م^{2} / سنة.

8. سيارات الليموزين: يتم تحصيل مبلغ (600) ستمائة ريال عن كل سيارة (ليموزين) سنويا مقابل استخدام مرافق المطار.

(جميع فئات الإيجار المذكورة تشمل أسعار الخدمات العامة (كهرباء – ماء).

9. الأراضي البيضاء:

أ - خارج شبك الساحة 15 ريال / م^{2} / سنة.

ب - داخل شبك الساحة 10 ريال / م^{2} / سنة.

وإذا رغب المستأجر في الاستفادة من خدمات المطار (كهرباء – ماء – هاتف) يحاسب عليها ويتحمل نفقات توصيلها من نقاطها الرئيسية بالمطار إلى الموقع المؤجر له .

ج - تسهيل تمديدات عبر أراضي المطار لتوفير الخدمات العامة: مد أنابيب، كوابل وأعمدة كهربائية. الخ (1) واحد ريال عن كل (10) عشرة أمتار مربعة سنويا.

(وينطبق هذا على ما تحتاجه الأرصاد الجوية من مساحات كحرم لمواقع محطات الرصد الخاصة بها بشرط أن تكون غير مستخدمة وإنما مساحة محيطة فقط بالمحطة أو غير ذلك).

البند الثالث: تخفض فئات الإيجار بالمطارات المحددة في البند ثانيا في الحالات الآتية:

أ - (30%) ثلاثون بالمئة بالنسبة لمرافق الطيران الخاص بالمطارات الدولية ما عدا الأراضي البيضاء.

ب - (60%) ستون بالمئة بالنسبة للمطارات الإقليمية.

ج - (75%) خمسة وسبعون بالمئة بالنسبة للمطارات المحلية.

7- تعدل المادة الرابعة عشرة بحيث تصبح كالآتي:

تؤجر المرافق الخاصة بالاستثمار التجاري بالمطارات الدولية وغيرها كما يلي:

أولا - تؤجر المرافق الآتية بالمزايدة عن طريق الإعلان وفقا لقواعد وإجراءات يحددها سمو وزير الدفاع والطيران:

أ - الدكاكين.

ب - البنوك .

ج - المطاعم .

د - المقاصف .

هـ - طاولات تأجير السيارات .

و - مواقف السيارات .

ز - أماكن اللوحات الدعائية .

ح - الفنادق .

ط - تأجير شبكة تموين الوقود الفرعية على ألا تقل عن (6) ستة ريالات عن كل ألف لتر من مبيعات الممونين الفرعين .

ي - أي مرافق استثمارية قد تستجد .

ثانيا - تؤجر شبكة تموين الوقود الرئيسية عن طريق المزايدة أو التأجير المباشر حسب ما يراه وزير

الدفاع والطيران على أن يقتصر تأجيرها بالطريق المباشر على المؤسسة العامة للبترول والمعادن (بترومين) وألا تقل الأجرة عن (20) عشرين ريالا لكل ألف لتر من مبيعات الشبكة الرئيسية.

8- تعدل المادة الخامسة عشرة بإضافة فقرة جديدة برقم (6) تنص على الآتي:

(يطبق على المناطق الصناعية المتواجدة في المطارات ما يطبق على المدن الصناعية من حيث إيجارات الأراضي والرسوم) .

وتعدل أرقام الفقرات التالية لهذه الفقرة حسب ما يقتضيه الترتيب .

641- أجور صيانة ممتلكات الدولة (1)

"صاحب السمو الملكي وزير المالية والاقتصاد الوطني بعد التحية: بالإشارة إلى خطابكم رقم 2/1/4/13115 وتاريخ 1380/6/25هـ بشأن الدوائر الحكومية الخربة لقد قرر مجلس الوزراء الموقر بقراره رقم 448 وتاريخ 1380/9/8هـ: أن مجلس بعد إطلاعه على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان الرئاسة برقم 17268 في 1380/8/6هـ المشتملة على ملاحظة وزارة المالية والاقتصاد الوطني عن الدور الخربة وما أوضحته الوزارة من أنه باستقصاء أسباب الخراب الواقع بالدور الحكومية يظهر أن الدار المطلوب إصلاحها قد أخليت من الإدارة التي كانت تشغلها بسبب الخراب الواقع بها وأنه سبق أن صدر الأمر السامي رقم 100/435في 1377/1/12هـ القاضي بصيانة ممتلكات الدولة المشغولة من قبل الدوائر مقابل عدم مطالبتها بأجور وطلب الوزارة صدور الأمر بضرورة صيانة الدور الحكومية صيانة تامة من قبل الجهات الشاغلة لها تنفيذا للأمر السامي سالف الذكر. وبعد إطلاعه على قرار اللجنة التحضيرية رقم 165/م وتاريخ 1380/8/28هـ وبناء على ما أبداه ديوان المراقبة حيال الموضوع يقرر:

التأكيد على الوزارات والمصالح الحكومية بضرورة تنفيذ الأمر الصادر برقم 100/435 في 1377/1/12هـ القاضي بصيانة ممتلكات الدولة المشغولة من قبلها مقابل عدم مطالبتها بأجور ما تشغله من تلك الممتلكات وأن أي جهة تخالف عن ذلك ستصبح مسئولة وبالتالي تقوم الجهة المختصة بصيانة ما قد يقع من الخراب على حساب موازنة الجهة الشاغلة لهذه الدار ولما ذكر حرر".

642- القواعد الجديدة لاستئجار مرافق الدولة(2)

بناء على اقتراح وزارة المالية بان تحل القواعد التالية محل القواعد السابقة والصادر بها الأمر السامي رقم 25351 في 1388/12/26هـ:

أولا: يصدر الوزير المختص قرار الاستئجار لما يزيد أجرته عن ثمانية عشر ألف ريال سنويا ويجوز تفويض ذلك إلى وكيل الوزارة أو من في مرتبته، ولا يجوز تفويض هذه السلطة لمن دون ذلك.

ثانيا: على الجهات الحكومية التي تكون بحاجة إلى استئجار مبنى. الاتصال بمصلحة أملاك الدولة أو فروعها لإجراء الكشف على المبنى المطلوب استئجاره وذلك لغرض وضع وصف شامل للمبنى ومحتوياته والمواد المستعملة في بنائه مع وصف عام لحالته المعمارية وتقدير مبدئي لقيمته للاستعانة بهذا التقرير في الموافقة على الاستئجار وتقدير الأجرة.

ثالثا: يتخذ الوزير أو وكيل الوزارة المختصة قرار بخصوص الاستئجار وتحديد أجرته على ضوء التقرير المذكور في الفقرة السابقة وبعد الإطلاع على رأي مشترك يقدم من مدير الإدارة المالية ومن الإدارة ذات العلاقة أو اثنين من موظفي الإدارة لا تقل مراتبهم عن التاسعة ويتم هذا سواء بالنسبة للدور الجديدة التي سوف تستأجرها الدولة والدور المستأجرة حاليا التي يطلب تجديد عقودها.

رابعا: يجوز التعاقد على الاستئجار لمدة ثلاث سنوات على الأكثر بنفس الإجراءات السابقة.

خامسا: يجب على جميع المسئولين في الحكومة بذل الجهد الكافي للبحث عن أكثر من دار تنطبق عليها المواصفات المطلوبة لتقارن بينها على ضوء الأجرة المعروضة، ولا يجوز تحديد دار واحدة فقط إلا في الحالات الضرورية، وفي الأحوال العادية يفضل الإعلان في الصحف عن الرغبة في استئجار الدار المطلوبة وذكر الشروط العامة حتى تتاح الفرصة لأكبر عدد من الراغبين في عرض دورهم

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 448 في 1380/9/8هـ. المعمم بخطاب رئاسة مجلس الوزراء برقم 19469 في 1380/9/14هـ الموجه لسمو وزير المالية والاقتصاد الوطني.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 1164 في 1392/11/8هـ. المعمم بخطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 20352 في 1392/11/25هـ.

للإيجار وعدم الاقتصار على فر أو أفراد محددين.

سادسا: على هيئة الرقابة والتحقيق ان تقوم بإجراء تفتيش دوري على الدور المستأجرة للأجهزة الحكومية للتأكد من صحة استعمالها وعدم زيادتها عما يحتاجه العمل من حيث العدد والاتساع والأجرة وتوجيه نظر الوزارات والمصالح لما تجده من ملاحظات.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة المالية رقم 515 في 1392/10/20هـ. يقرر:

الموافقة على مقترحات وزارة المالية والاقتصاد الوطني الموضحة أعلاه بعد تعديل الفقرة الأولى كما يلي:

أولا يصدر الوزير المختص قرار الاستئجار لما تزيد أجرته عن عشرة آلاف ريال سنويا ويجوز تفويض ذلك إلى وكيل الوزارة أو من في مرتبته ولا يجوز تفويض هذه السلطة لمن دون ذلك أما أجور الدور التي تبلغ عشرة آلاف ريال أو اقل فيترك ترتيب استئجارها لكل جهة حكومية حسب ما تراه.

643- إجراءات استئجار الدور من الأهالي.(1)

حيث ان هناك رغبة في توحيد إجراءات رفع المعاملات الخاصة باستئجار الدور التي تستأجر من قبل الأهالي كمقر للفروع والمحاكم والدوائر الشرعية التابعة لها لتلافي ما قد ينشأ من مشاكل أو اخذ ورد المعاملات وتحقيقا للمصلحة العامة، فقد رأت الوزارة توضيح المراحل المطلوب استكمالها لاستئجار الدور التي تقل أجرتها عن خمسين ألف ريال أو تزيد عن خمسين ألف ريال بالمراحل التالية:

أ- استئجار الدور التي تقل أجرتها عن خمسين ألف ريال:

1. إرفاق صورة الإعلان الأصلية.
2. إرفاق محضر اللجنة المشكلة لاختيار المبنى المراد استئجاره.
3. التأكد من ان المبنى ليس لموظف تابع لوزارة العدل.
4. التأكد من عدم أسبقية إخلاء المبنى من قبل إدارة حكومية.
5. إيضاح أسباب استئجار مبنى جديد بدلا من المبنى السابق.
6. تسليم المبنى القديم لصاحبه بموجب محضر مرفق ويكون مطابقا لاستلام الدار الجديدة شرط أساسي إلا في الحالات الضرورية.
7. اشتراك لجنة من الأمارة والبلدية وأهل الخبرة لاختيار المبنى المناسب.
8. يجب ان يكون صك التملك المرفق بالمعاملة يثبت ملكية المبنى المراد استئجاره.
9. يجب ان يكون محضر استلام المبنى الجديد مرفقا بالمعاملة.
10. تقدير الأضرار في المبنى السابق ان وجدت بواسطة لجنة ورفعها لوحدها.
11. يجب ان يكون العقد كامل الشروط بموجب العقد المرفق بالتعميم رقم 4/63 في 1402/5/11هـ.
12. موافقة معالي الوزير الأصلية والعقد الأصلي أو موافقة وكيل الوزارة للشئون المالية والإدارية - ان وجدت.

ب- استئجار الدور التي تزيد أجرتها عن خمسين ألف ريال. بالإضافة إلى الشروط الموضحة أعلاه ترفق الأشياء التالية:

1. محضر باعتدال الأجرة من موظفين مرتبة تاسعة، وإذا لم يوجد مرتبة تاسعة فمن القاضي وكاتب العدل.
2. تقدير قيمة الأرض بنسبة تقريبية.
3. يجب مقارنة المسح + تقدير قيمة الأرض وتؤخذ 10% أو اقل نسبة معقولة للأجرة.
4. الاستمارة (مسح المبنى).

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 4/64/ت في 1402/5/12هـ.

5. موافقة معالي الوزير على ذلك + العقد الأصلي كامل الشروط.

نأمل من أصحاب الفضيلة مدراء الفروع ورؤساء المحاكم ان يولوا هذا الموضوع عنايتهم الشخصية والعمل بموجبه في جميع معاملات استئجار الدور اعتبارا من تاريخ صدور هذا التعميم.

644- الحد الأقصى لصلاحية الاستئجار(1)

إلحاقا إلى تعميمنا رقم 4/64 ت في 1402/5/12هـ بشأن استئجار الدور كمقر للفروع والمحاكم والدوائر الشرعية التابعة لها. وبالإشارة إلى تعميم معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 2957/5 في 1402/10/6هـ القاضي بتعديل الحد الأقصى لصلاحية الاستئجار المخولة للمسؤلين في الجهات الحكومية من خمسين ألف ريال إلى مائة ألف ريال دون الرجوع إلى مصلحة أملاك الدولة بطلب الكشف والتقييم على المباني ولاستكمال الإجراءات النظامية لاستئجار الدور التي تبلغ أجرتها مائة ألف ريال ولا تقل عن خمسين ألف ريال فقد رأت الوزارة إلغاء فقرة (ب/16) من تعميمنا رقم 4/64ت في 1402/5/12هـ بحيث يشمل محضر اللجنة المكونة من مندوب الأمارة والبلدية وهيئة النظر والمحكمة والفرع لاختيار المبنى المراد استئجاره ووصف الحالة المعمارية للمبنى وذلك حسب البيان الاتي:

1. سعة الشوارع المحيطة بالمبنى.......................... م.
2. مساحة الأرض بالمتر المربع ....م^2.
3. المواد المستعملة بالمبنى "مسلح، طين، أو خلافه".
4. حالة المبنى..
5. المساحة المبنية"بالأمتار المسطحة" ....
6. عدد طوابق المبنى :..............................
7. عدد الغرف: ....
8. مساحة الملحقات ان وجدت: ....
9. التقديرات التقريبية للمباني

	المساحة	القيمة	الاجمالي
المباني الرئيسية	....	....	....
الملحقات	....	....	....
الأسوار	....	....	....
المجموع	....	....	....

هذا النموذج معد من قبل المدرجة أسمائهم أدناه وهم مسئولون عن صحة ما جاء به:

مندوب البلدية/ مندوب الإمارة/ مندوب هيئة النظر/ مندوب من الفرع أو المحكمة.

10. تقدير قيمة الأرض بنسبة تقريبية بالنسبة للمبنى الذي اختارته اللجنة.
11. مع ملاحظة استكمال الإجراءات النظامية طبقا لما ورد في تعميمنا رقم 4/64 ت في 1402/5/12هـ خوفا من الأخذ والرد في المعاملات وتحقيقا للمصلحة العامة. نأمل من أصحاب الفضيلة مدراء الفروع ورؤساء المحاكم ان يولوا هذا الموضوع عنايتهم الشخصية والعمل بموجبه بكل دقه اعتبارا من صدور هذا التعميم.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 4/142/ت في 1402/11/20هـ.

645- تصفية استهلاك الكهرباء والماء (1)

"تقوم الدولة بشراء واستئجار مبان لإشغالها بالمدارس والمرافق الحكومية المختلفة ثم يتضح ان المؤجر او البائع لم يسدد قيمة الكهرباء والماء عن كامل الفترة السابقة لشراء أو استئجار المبنى مما يترتب عليه

دخول الدولة في مكاتبات لا موجب لها أو تحميلها مبالغ لم تكن مستحقة عليها.

وعليه فإننا نرجو التنبيه على جميع المسئولين التابعين لكم بضرورة تكليف صاحب المبنى المشترى أو المستأجر بتصفية استهلاك الكهرباء والماء قبل ان تدفع له الأجرة أو القيمة"

646- صك الملكية شرط لصرف المستحق(2)

لقد تلقينا تعميم وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 404/4407 في 1404/9/7هـ والخاص بالصكوك التي تقد عند استئجار المباني الحكومية والمستأجرة وحيث لوحظ ان هناك إشكالات تقع عند استئجار الدور التي ليس لدي أصحابها صكوك شرعية بها، وتلافيا لوقوع مثل هذه الإشكالات تود الوزارة عند رفع أي معاملة سواء خاصة بالاستئجار أو صرف الأجرة بان يكون مرفق بالمعاملة صورة صك الملكية تابع للمبنى المستأجر الجديد أو الخاص بصرف الأجرة للدور المستأجرة حاليا وإذا وجد مبنى ليس له صك وإنما هو مملوك بموجب وثائق وكانت هناك ضرورة ملحة تقتضي الاستئجار لعدم توفر مبنى آخر فانه يمكن إكمال الإجراءات المتبقية من الاستئجار بموجب الوثائق المشار إليها على ان لا تصرف الأجرة إلا بعد ان يستخرج المالك صكا شرعيا لتقديمه إليكم لرفع للوزارة لصرف المستحق فنرغب اعتماد ذلك والعمل بموجبه بكل دقة وذلك من تاريخ صدور تعميمنا هذا.

647- توجيهات استخدام العقد الموحد لتأجير المرافق الحكومية(3)

بناء على تعميم المقام السامي رقم 3/ب/5171 وتاريخ 1407/4/12هـ والمرفق به نموذج العقد الموحد لاستئجار الدور لجميع الوزارات والمصالح الحكومية مع أصحاب العقارات. عليه اعتمدوا ما يلي:

1. عمل جميع عقود الدور بموجب العقد المرفق بعد التأكد من صلاحية المبنى لمدة العقد وختمه بالختم الرسمي.
2. عند رفع أول عقد استئجار للمبنى إرفاق صورة من حفيظة نفوس المؤجر.
3. يكون بداية العقد اعتبارا من نهاية مدة العقد الحالي للمبنى.
4. يلاحظ عدم رفع أي مطالبة لصرف الأجرة إلا بعد ان تعمل بصيغة هذا العقد الموحد.فلاعتماد موجبه وإبلاغه لجميع الجهات المرتبطة بكم للعمل بموجبه.

وصيغة العقد المنوه عنه (راجع قسم الملاحق).

648- تخفيض أجور الدور المؤجرة للحكومة(4)

إلحاقا لتعميمنا البرقي رقم 219/24/ب في 1408/6/6هـ والمتضمن عدم تجديد عقود أجور الدور التي تبدأ في 1408/7/1هـ حتى الانتهاء من دراسة ذلك.

---

(1) تعميم وزارة المالية رقم 19813/5 في 1390/12/21هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 38/24 في 1405/2/25هـ. المبنى على تعميم وزارة الملية والاقتصاد الوطني رقم 404/4407 في 1404/9/7هـ.

(3) تعميم وزارة العدل رقم 81/24/ت في 1407/5/13هـ. (انظر صيغة العقد كما في القسم الاول، الباب الاول).

(4) تعميم وزارة العدل رقم 131/8/ت في 1408/7/10هـ.

وبناء على ما تضمنته تعليمات الميزانية للعام المالي 1409/1408هـ من ضوابط لترشيد الإنفاق لضمان كفاية الإعتمادات وعدم التجاوز عما هو معتمد لكل بند نظرا لما طرأ من تخفيض على بعض البنود ومنها بند إيجارات الدور وكذلك ما ورد بخطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 2642/2 في 1408/3/25هـ والمتضمن ملاحظة الجهة المختصة بوزارة المالية على ارتفاع الإيجارات مقارنة بمثيلاتها وان تتخذ الإجراءات المناسبة لتخفيضها بالتفاوض مع المالكين حتى تتمكن الوزارة من الوفاء بالالتزامات المتحققة على البند المذكور بعد التخفيض.
وعلى ضوء ذلك نود منكم اعتماد ما يلي:

1. إبلاغ أصحاب الدور التي مضى على استئجارها أكثر من سنة بتخفيض الأجرة وذلك من بداية تجديد عقد كل مبنى وطبقا للشرائح التالية:
    - أ-الأجرة التي لا تزيد عن مائة ألف ريال تخفض بنسبة 10%.
    - ب-الأجرة التي تبدأ من بعد مائة ألف ريال إلى مائتين وخمسين ألف ريال تخفض بنسبة 15%.
    - ج-الأجرة التي تبدأ من بعد مائتين وخمسين ألف ريال إلى ستمائة ألف ريال تخفيض بنسبة 25%.
    - د-في حالة زيادة الأجرة عن ستمائة ألف ريال فيكون التخفيض بنسبة 30%.
2. اخذ إقرار على مالك المبنى بالموافقة على التخفيض ومن ثم تجيد عقود إيجارات الدور التي تم تخفيضها حسب المتبع وسرعة رفعها للوزارة لضمان عدم تأخير الصرف.
3. في حالة عدم موافقة بعض أصحاب الدور على التخفيض المذكور يؤخذ إقرار من صاحب الدار بعدم رغبته في التخفيض بعد إفهامه ان الوزارة سوف تبحث عن مبنى خلافه وتخلي داره مع اتخاذ إجراءات البحث عن موقع آخر وبعد ذلك يتم الرفع للوزارة لإبلاغكم بما يلزم وليكن ذلك سريعا.

ثالثا: بالنسبة لغير السنوات المذكورة فلا تجوز زيادتها.

649- المطالبة بالزيادة أو الإخلاء بعد قرار حرية الإجارة(1)

نظرا لكثرة الاستفسارات التي ترد حول ما يجب اتخاذه عند مطالبة بعض أصحاب المباني المؤجرة على وزارة العدل بزيادة الإيجارات أو الإخلاء بعد العمل بإطلاق الحرية للمؤجر والمستأجر وذلك ابتداء من غرة عام 1403هـ وقد صدر تعميم وزارة المالية رقم 2967/5 في 1402/10/8هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 238 في 1400/12/26هـ وقد تم عرض الموضوع على المقام السامي فصدر الأمر السامي رقم 7/هـ /21790 في 1402/9/17هـ القاضي بمعالجة المطالبات وفق القواعد التالية:

أولا: إذا طلب مالك العقار المستأجر زيادة الأجرة أو إخلاء عقاره بناء على قرار مجلس الوزراء سالف الذكر وكان العقار مستأجر قبل 1396/1/1هـ، في هذه الحالة فانه يلتفت إلى طلبه وهي زيادة الأجرة لان الإيجار في الغالب لا يمثل أجرة المثل في الوقت الحاضر، من قبل لجنة مكونة من الأمارة والبلدية والفرع أو المحكمة لتقدير الإيجار المناسب.

ثانيا: أما إذا كان العقار مستأجرا بعد عام 1396هـ أي من 1396/1/1هـ فان الإيجار يكون في الغالب مناسبا ومن ثم لا يلتفت إلى مطالبة المالك بإخلاء عقاره. أما إذا أصر على ذلك فيستجاب إلى طلبه بإخلاء عقاره واستئجار بديل عنه على ان يعمم على كافة الأجهزة الحكومية بعدم استئجار عقاره وفقا للأمر السامي رقم 50053 في 1388/9/16هـ.

ثالثا: وجوب التمسك بالمبدأ المنصوص عليه في قرار مجلس الوزراء رقم 1264 في 11/ 1397/11هـ من عدم إخلاء الدور المستأجرة إذا لم يطلب ملاكها ذلك ما لم تكن آيلة للسقوط أو لضيق المبنى أو عدم كفايته، وعلى كل الأحوال لابد ان تقوم لجنة للتأكد من ان هناك أسبابا تدعو لاستئجار مبنى جديد ثم يعرض تقرير اللجنة على الوزير لإصدار قراره بما يراه مناسبا.

نأمل من أصحاب الفضيلة مدراء الفروع ورؤساء المحاكم ان يولوا هذا الموضوع عنايتهم الشخصية والعمل بموجبه بكل دقة وعناية اعتبارا من صدور هذا التعميم.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 4/2/ت في 1403/1/2هـ.

650- تخفيض أجور الدور المؤجرة للحكومة(1)

بناء على ما تضمنته قواعد تنفيذ اعتماد بنود الميزانية المعتمدة لهذه الوزارة للعام 1406/405هـ من ضوابط لترشيد الإنفاق نظرا لما طرأ عليها من تخفيض وذلك لضمان كفاية الاعتمادات وعدم تجاوز ما هو معتمد لكل بند وإشارة إلى محضر اللجنة المؤرخ في 1405/8/16هـ والمشكلة لهذا الغرض، بموجب خطابنا رقم 2/1889 وتاريخ 1405/7/16هـ والتي قامت بدراسة بند إيجارات الدور ووضع الضوابط اللازمة لذلك نظرا لان هذا البند عليه التزامات مالية قد تفوق ما هو معتمد له وحرصا على ترشيد الإنفاق بما يتفق والاعتماد المخصص لذلك. نود منكم اعتماد الآتي:

أولا: طبقا لما ورد في خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم 2105/2 وتاريخ 1405/7/5هـ والمبلغ بموجبه ميزانية هذه الوزارة للعام المالي 1406/405ه والذي نص على عدة قواعد لتنفيذ اعتمادات أبواب الميزانية ومن هذه القواعد ما يتعلق ببند إيجارات الدور والتي تضمنت تخفيض اعتماد بند إيجارات الدور بنسبة 25% عن الاعتماد في السنة المالية السابقة فانه يمكن الاستغناء عن بعض الدور المستأجرة عن طريق دمج بعضها ببعض مثل الدور المستأجرة مستودعات ومخازن، كما يمكن التفاوض مع أصحاب الدور لتخفيض الإيجارات بما يتناسب مع المعدل الحالي للإيجارات وتبعا لذلك ينبغي عليكم التفاوض مع أصحاب الدور المستأجرة على تخفيض أجرة الدور التي لم يتم توقيع عقودها حتى 1405/8/16هـ وذلك طبقا للشرائح التالية:

1. من خمسين ألفا فما دون تخفض بنسبة 15%.
2. من واحد وخمسين إلى مائة ألف تخفض بنسبة 20%.
3. من واحد ومائة ألف إلى ثلاثمائة ألف تخفض بنسبة 25%.
4. من واحد وثلاثمائة ألف إلى سبعمائة ألف تخفض بنسبة 30%.
5. من واحد وسبعمائة ألف فما فوق تخفض بنسبة 35%.

أما في حالة رفض صاحب الدار لذلك فيؤخذ منه إقرار بعدم رغبته بعد إفهامه ان الوزارة سوف تبحث عن مبنى خلافه وتخلي داره مع ملاحظة ان يكون ذلك في وقت مبكر وقبل نهاية العقد بمدة شهرين وبعد ذلك يتم الرفع للوزارة لإبلاغكم بما يلزم مع الأخذ بعين الاعتبار ما سبق تخفيضه بموجب التعميم رقم 47/4 وتاريخ 1405/3/9هـ بحيث تكون نسبة الخفض السابقة والبالغة 15% داخلة في النسبة المطلوبة إضافتها وكمثال على ذلك الدار التي سبق تخفيض أجرتها بنسبة 15% وسوف تخفض بنسبة 20% فيكون الخفض في حدود 5% تكملة لنسبة 20% وهكذا للنسب الأخرى.

ثانيا: ....

ثالثا: بالنسبة للدور المستأجرة كمستودعات ومخازن ينبغي دمج بعضها ببعض وإذا كان مبنى المحكمة فيه متسع فيخصص منه للمستودع ويستغنى عن استئجار المستودع.

رابعا: رغبة في توحيد عقود إيجارات الدور بحيث يكون بدايتها مع بداية كل سنة مالية لضمان عدم تأخير الصرف فانه ينبغي عليكم التنسيق مع أصحاب الدور التي لم يتم توقيع عقودها بحيث تكون حتى 1406/6/30هـ ويفهم صاحب الدار انه سوف يتم تحرير عقد جديد معه اعتبارا من 1406/7/1هـ إلى 1407/6/3هـ لمدة عام كامل وهكذا. لذا نود منكم تنفيذ ذلك والعمل بموجبه.

651- توصيف العين محل الإيجار لاستحقاق الأجرة(2)

لقد لاحظنا كثيرا ما ترد إلينا عقود أجور الدور دون الإشارة إلى ذكر محتويات الدار ومساحتها ومساحة الغرف وموقعها مفصلا بالعقد ولضرورة توضيح المحتويات ومساحة الدار ينبغي تضمين جميع العقود بتلك البيانات تسهيلا لصرف الأجرة المتفق عليها علما بان كل عقد لا يحتوي على البيانات المطلوبة سواء كانت الدار مستأجرة حديثة أم تجديدا للأجرة. فسيؤثر على صرف الأجرة وتعاد المعاملة لاستكمال الإجراءات.

---

(1) تعميم وزارة العدل رقم 178/5/ت في 1405/9/21هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 4/1090 في 1382/5/2هـ.

اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه [1]

محضر اعتماد اللجنة الوزارية للائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه وعقد الإجارة الموحد المعتمد بتاريخ 1429/2/24هـ.

إشارة إلى قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (234) وتاريخ 1427/9/16هـ القاضي بالموافقة على (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه). وإلى المرسوم الملكي الكريم رقم (م/61) وتاريخ 1427/9/18هـ الصادر بالموافقة على ذلك النظام. وإلى المادة (الثامنة عشرة) من النظام التي نصت على أن: (يصدر وزير المالية بالاشتراك مع – وزير التربية والتعليم ووزير الصحة – اللائحة التنفيذية لهذا النظام وعقد الإجارة الموحد خلال – مئة وثمانين – يوما من تاريخ نشر هذا النظام). وبعد الاطلاع على محضر الفريق المشكل من الجهات الثلاث لإعداد اللائحة التنفيذية لهذا النظام، والعقد الموحد للإجارة وفقا لخطاب معالي وزير المالية رقم 8828/4/7 وتاريخ 1427/10/7هـ الموجه لكل من معالي وزير التربية والتعليم، ومعالي وزير الصحة والمؤرخ في 1429/2/20هـ المتضمن التوصيات التالية:

1- الموافقة على اعتماد اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) وفقا للصيغة المرفقة، المعدة من قبل الفريق.

2- الموافقة على اعتماد (عقد الإجارة الموحد) وفقا للصيغة المرفقة، المعدة من قبل الفريق.

3- تفويض معالي وزير المالية بتبليغ (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه)، وتبليغ (عقد الإجارة الموحد) لكافة الجهات الحكومية.

وعليه فإن اللجنة الوزارية تقرر ما يلي:

أولا: إعتماد (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) وفقا للصيغة المرفقة.

ثانيا: إعتماد (عقد الإجارة الموحد) وفقا للصيغة المرفقة.

ثالثا: تفويض معالي وزير المالية بتبليغ (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه)، وتبليغ (عقد الإجارة الموحد) لكافة الجهات الحكومية.

والله ولي التوفيق،،، وزير التربية والتعليم عبد الله بن صالح العبيد، وزير الصحة حمد بن عبد الله المانع، وزير المالية إبراهيم بن عبد العزيز العساف.

(الفصل الأول)

شروط الاستئجار:

المادة الأولى:

مع مراعاة ما ورد في المادة الأولى من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، يجوز للجهة الحكومية إستئجار ما تحتاج إليه من عقار بالشروط الآتية:

1. توفر الاعتماد المالي في ميزانية الجهة المستأجرة.
2. عدم وجود العقار المناسب لدى الجهة الراغبة في الاستئجار.
3. أن يخصص العقار للغرض المستأجر من أجله.
4. أن تكون مساحة العقار المطلوب إستئجاره في حدود حاجة الجهة الراغبة في الاستئجار، مع عدم المبالغة في الإيجار بحيث تكون قيمة الإيجار في حدود سعر السوق وغير مبالغ فيه، مع التفاوض مع المؤجر لتخفيضها بقدر الإمكان

المادة الثانية:

لا يجوز للجهة الحكومية إستئجار عقار لإسكان منسوبيها عدا من تنص الأنظمة على جواز إسكانهم.

---

(1) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/61) وتاريخ 1427/9/18هـ. نشرت بجريدة أم القرى الصادرة يوم الجمعة 27 ربيع الأول 1429هـ الموافق 4 أبريل 2008م السنة 85 - العدد 4195

المادة الثالثة:

على الجهة الحكومية عند إستئجارها لعقار غير مملوك بصك شرعي مراعاة ما يلي:

1. عدم العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي.
2. أن يكون عدم حصول صاحب العقار على صك ملكية لأسباب لا علاقة له بها وخارجة عن إرادته.
3. موافقة وزارة المالية على إستئجار العقار قبل إبرام العقد أو تجديده.
4. أن تكون مدة العقد قابلة للتجديد وفقا للضوابط المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه وههذه اللائحة.
5. التأكد – قبل تجديد العقد – من عدم وجود عقار بديل مملوك بصك شرعي ومستوف للشروط المطلوبة.

المادة الرابعة:

يجب أن يكون العقار المستأجر مستوفيا لشروط الأمن والسلامة، وأن يقدم المؤجر تقريرا من الدفاع المدني ومن مكتب هندسي بسلامة المبنى وملائمة الموقع والعقار للنشاط محل العقد، ويكون ذلك في بداية كل سنة عقدية.

المادة الخامسة:

أ/ مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ب) من المادة (الثالثة) من النظام، لا يجوز أن يكون مالك العقار المطلوب إستئجاره ممن تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم، أو صدر بحقهم قرار، أو حكم قضائي بمنع التعامل معهم حتى يرد إليهم اعتبارهم، أو تنتهي مدة المنع من التعامل معهم.

ب/ تحدد المدة المعقولة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (الثالثة) من النظام بحسب الأحوال من قبل الجهة المستأجرة، ويوضح ذلك للمؤجر عند طلب إجراء الترميم.

المادة السادسة:

أولا: ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، تلتزم الجهة المستأجرة – خلال سريان العقد – بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار، وفحص الأجهزة والمعدات طبقا لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعمالها له.

ثانيا: يلتزم المؤجر – أثناء سريان العقد – بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة.

ثالثا: يلتزم المؤجر – مدة سريان العقد – بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية عن طريق إحدى المؤسسات المتخصصة، على حسابه.

رابعا: على الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار أن توضح في عقد الاستئجار الأحكام الواردة في البنود السابقة.

(الفصل الثاني)

إجراءات الاستئجار

المادة السابعة:

أ/ يقتصر الإعلان في الصحف – وفقا للضوابط المنصوص عليها في المادة (الرابعة) من النظام – على المباني والعقارات المراد استئجارها، ولا يشمل ذلك الخدمات المساندة الأخرى كالتأثيث، والصيانة والتشغيل، أو الحراسات الأمنية، وغيرها مما يجب الإعلان عنه بشكل مستقل وفقا لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

ب/ يجب أن يتضمن الإعلان مواصفات عامة وغير محددة مما تنطبق على عقار بعينه.

المادة الثامنة:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين (الخامسة، والسادسة) من النظام، يجوز للجهة الحكومية – قبل التعاقد – أن تطلب من المؤجر إجراء بعض التعديلات أو الإضافات على العقار وفقا للشروط الآتية:

1. عدم وجود عقار مناسب مطابق للشروط والمواصفات المطلوبة.
2. ألا يترتب على هذه الإضافات تغيير في شكل المبنى أو إحداث تغييرات جوهرية عليه.
3. ألا تتجاوز الأجرة الكلية صلاحية الجهة المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) من النظام.

المادة التاسعة:

يكون من بين أعضاء اللجنة المكونة لفحص عروض الإيجار، أحد المهندسين أو الفنيين المتخصصين من منسوبي الجهة المستأجرة، ويجوز الإستعانة بمن لدى الجهات الأخرى إذا لم يكن ذلك متوفرا لدى الجهة المستأجرة.

المادة العاشرة:

تكون بداية العقد اعتبارا من تاريخ تسلم الجهة المستأجرة العقار خاليا من أي عوائق، بعد إكمال إجراءات التعاقد المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة واعتماد قرار الإستئجار.

(الفصل الثالث)

مدة الإجارة

المادة الحادية عشرة:

أولا: يراعى في تنفيذ الفقرة (أ) من المادة (السابعة) من النظام ما يلي:

1. ألا تقل مدة عقد الاستئجار عن (سنة) واحدة ولا تزيد على (ثلاث سنوات) قابلة للتجديد أو التمديد.
2. أن ينص في العقد على تجديده تلقائيا ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل (مئة وثمانين) يوما من نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة.
3. إذا بلغت مدد الإستئجار – وفقا للفقرة (1) من هذه المادة – (تسع سنوات) فيجب البحث عن عقار مناسب، ولا يتم تجديد العقد أو تمديده أكثر من ذلك إلا في حالة عدم وجود العقار البديل والمناسب من حيث القيمة والمواصفات، ويكون ذلك بالاتفاق مع (وزارة المالية).
4. تدفع قيمة العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة ( ) ريالا، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد.

ثانيا: يجوز – بإتفاق الطرفين – تمديد العقد بعد إنتهائه، لمدة أقل من مدته وبنفس شروطه.

ثالثا: يجوز للجهة المستأجرة تمديد العقد دون موافقة المؤجر بالشروط التالية:

1. أن 'ينص في العقد على حق الجهة في التمديد دون موافقة المؤجر.
2. أن يكون التمديد بعد نهاية مدة العقد الأولى فقط.
3. ألا تزيد مدة التمديد على (ثلاث سنوات).
4. أن يُنص في العقد – بحسب الأحوال – على جواز زيادة الأجرة بما لا يزيد على (5%) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة، وما لا يزيد على (10%) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة.
5. إذا تجاوزت الأجرة – وفقا للفقرة السابقة – صلاحية الجهة المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) من النظام فيكون التمديد بالإتفاق مع (وزارة المالية).

رابعا: على الجهات الحكومية المستأجرة الإلتزام بالمدد المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة الثانية عشرة:

عند رغبة الجهة الحكومية إستئجار مبنى سيتم إنشاؤه بالإتفاق مع المؤجر وفق شروط ومواصفات يتفق عليها الطرفان، يُراعى ما يلي:

أ/ يتم طرح هذه الأعمال في منافسة عامة يُعلن عنها في الصحف وفقا لقواعد الإعلان عن المنافسات الحكومية.

ب/ ترسل الشروط والمواصفات الخاصة بالمبنى المراد إنشاؤه – الذي تزيد أجرته عن مئتي ألف ريال – وكذلك مسوغات الإستئجار الأخرى إلى (وزارة المالية) قبل الإعلان عنه في منافسة عامة، وعليها أن تقرر إذا كان الاستئجار يحقق مصلحة الخزينة العامة للدولة، أو تُمُلُك الجهة للعقار هو الذي يحققها وفقا لأحكام المادة (الحادية والأربعين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

ج/ تبدأ مدة العقد اعتبارا من تاريخ تسلم الجهة المستأجرة للمبنى المتفق على إنشائه خاليا من أي عوائق، ويُعد محضر بذلك يُحَدد فيه تاريخ تسلم المبنى.

د/ لا تتجاوز مدة هذا العقد اثنتي عشرة سنة، ولا يجوز تجديده أو تمديده.

هـ/ المدة، يخضع هذا النوع من العقود لجميع القواعد والأحكام المنظمة لعقود الإستئجار الحكومي المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه، وهذه اللائحة.

(الفصل الرابع)

إنتهاء العقد وإخلاء العقار

المادة الثالثة عشرة: ينتهي عقد الاستئجار في إحدى الحالات التالية:

أ/ إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد وعدم رغبة الجهة المستأجرة في تجديده أو تمديده.

ب/ إذا أصبح العقار غير صالح للإستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو لخطورته.

ج/ إذا ثبت أن المؤجر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره، بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهة المستأجرة.

د/ إذا اقتضت المصلحة العامة إنهاء العقد.

المادة الرابعة عشرة:

يتم إبلاغ المؤجر بعدم رغبة الجهة المستأجرة تجديد العقد أو تمديده – في الوقت المحدد في العقد – بخطاب مسجل على عنوانه لدى الجهة المستأجرة أو بكتابة إقرار عليه بعلمه بعدم رغبة الجهة المستأجرة تجديد العقد.

المادة الخامسة عشرة:

يكون إنهاء العقد قبل مدة الإجارة وإخلاء المبنى المستأجر بسبب عدم صلاحية العقار للإستعمال أو وجود عيب في الإنشاء أو لخطورة المكان في الحالات المنصوص عليها في المادة (الثامنة) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه بقرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة بناءً على الوثائق الرسمية التي تثبت ذلك على أن تقوم اللجنة المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم 1264 وتاريخ 1397/11/11هـ وفقا لصلاحياتها بالتحقق من مسببات إخلاء المبنى.

المادة السادسة عشرة:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة (التاسعة) من النظام، لا يُعوض المؤجر عن المدة المتبقية من العقد عند إخلاء العقار قبل تمام المدة المتفق عليها، لعدم صلاحيته للإستعمال بسبب عيوب فنية أو لخطورته.

المادة السابعة عشرة:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (السابعة) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه، يجوز إذا اقتضت الحاجة بقاء الجهة المستأجرة في العقار لمدة تزيد على (مئة وثمانين يوما) ولا تزيد عن سنة، حيث تدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مضافا إليها (5%) من الأجرة السنوية حتى تاريخ إخلاء المبنى، فإذا زادت مدة بقاء الجهة في العقار لمدة تزيد على سنة فتدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مضافا إليها

(10%) من قيمة هذه الأجرة حتى تاريخ إخلاء المبنى، على أن يتضمن العقد النص على ذلك.

المادة الثامنة عشرة:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (السابعة عشرة) من هذه اللائحة، إذا انتهت مدة العقد وتم إخلاء العقار وفقا للإجراءات المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة، فليس للمؤجر المطالبة بأجرة تزيد عما تم الاتفاق عليه في العقد بدعوى تجديده تلقائيا.

المادة التاسعة عشرة:

أولا: يشترط في حالات التعويض الواردة في الفقرات (أ، ب، ج،) من المادة (التاسعة) من النظام، أن يكون تنفيذ تلك الأعمال قد تم دون موافقة المؤجر.

ثانيا: يجوز للجهة المستأجرة إصلاح الأضرار غير العادية التي نتجت عن استخدامها للعقار، وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الإستئجار، ويعتبر ذلك تعويضا عن تلك الأضرار.

المادة العشرون:

إذا لم يعترض المؤجر أمام الجهة القضائية المختصة خلال (ستين) يوما من تاريخ إبلاغه بقيمة التعويض عن الأضرار الناتجة عن سوء الإستعمال، يعتبر ذلك قبولا منه للتعويض المقرر من قبل الجهة المستأجرة.

(الفصل الخامس)

أحكام عامة

المادة الواحدة والعشرون:

تُعامل المباني المخصصة لأغراض تعليمية – فيما يتعلق بإحتساب الأجرة – معاملة المدارس المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) فقرة (ب) من النظام .

المادة الثانية والعشرون:

على الجهات الحكومية عدم الإستئجار إلا في حدود الإعتمادات المالية المقررة لها.

المادة الثالثة والعشرون:

يُراعى أن يحقق الإستئجار مصلحة أفضل من الشراء أو البناء.

المادة الرابعة والعشرون:

تُراعي الجهة المستأجرة الحصول على شهادات تصفية جميع مستحقات الخدمات العامة حتى تاريخ توقيع العقد.

المادة الخامسة والعشرون:

على الجهة الحكومية الراغبة في الإستئجار أن توضح لوزارة المالية ما إذا كان العقار جديدا، أو سبق إستئجاره من قبل جهة حكومية أخرى، أو كونه بديلا لمبنى آخر تم إخلاؤه، مع توضيح سبب الإخلاء، وتحديد نهاية العقد المتعلق به.

المادة السادسة والعشرون:

عند رغبة الجهة المختصة إستئجار عقار بديل لآخر لا يزال مشغولا من قبل الجهة المستأجرة نفسها، فيجب الإشارة إلى ذلك في استمارة الإستئجار المبدئية، ولا يجوز التداخل بين مدد العقدين بما يزيد على ثلاثة أشهر كحد أقصى يُسمح لأغراض النقل والتجهيز.

المادة السابعة والعشرون:

مع مراعاة صلاحية الجهة الحكومية في الاستئجار، إذا رغبت الجهة المستأجرة إضافة مباني على العقار المطلوب إستئجاره، فإن المسح والتقدير يكون للمباني القائمة ويعد لها عقد مستقل، ويتم إجراء المسح والتقدير للمباني الإضافية بعد استكمالها بموجب استمارة مستقلة، ويعد عقد إلحاقي بالأجرة الخاصة بها

تكون بدايته من تاريخ استعمالها من قبل الجهة المستأجرة ، ويضم للعقد الأساسي عند تجديده، ويكونا عقدا واحدا.

المادة الثامنة والعشرون:

ليس للمؤجر طلب زيادة الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده، وتُطبق الأحكام الواردة في المادة (السابعة) من النظام، وإذا أصر على زيادة الأجرة أو إخلاء عقاره، يتم إخلاء العقار بعد إنتهاء فترات التمديد النظامية.

المادة التاسعة والعشرون:

لا يجوز إستئجار عقار أُخلي من جهة حكومية أخرى بسبب رغبة المؤجر في زيادة الأجرة، طالما كانت أجرة العقار الذي تم إخلاؤه في حدود الأسعار السائدة في السوق.

المادة الثلاثون:

إذا تراجع مالك العقار عن رغبته في تأجير الجهة الحكومية، بعد موافقة (وزارة المالية) على إجراءات التعاقد، فعلى الجهة الحكومية إعادة استمارة التقدير وإيضاح ذلك للوزارة مُشتملا على أسباب إعتذار المالك.

المادة الواحدة والثلاثون:

لا يجوز للجهة المستأجرة إخلاء العقار الذي يفي بحاجتها والبحث عن عقار آخر، إلا بعد إنتهاء المدد المنصوص عليها في المادة (الحادية عشرة) من هذه اللائحة، أو بناءً على طلب المؤجر، ما لم تكن هناك أسباب جوهرية لإخلاء العقار توافق عليها (وزارة المالية).

المادة الثانية والثلاثون:

لا يتم تعويض المؤجر أو زيادة الأجرة نظير قيامه بأعمال الترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من الإنتفاع بالعقار خلال مدة سريان العقد.

المادة الثالثة والثلاثون:

يطبق نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه وهذه اللائحة على جميع الأجهزة الحكومية، والوزارات، والمصالح، والمؤسسات العامة، والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة، عدا الجهات التي لها نظام خاص فيُطبق عليها نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه وهذه اللائحة في ما لم يرد بشأنه نص خاص في أنظمتها.

المادة الرابعة والثلاثون:

يخضع لأحكام النظام وهذه اللائحة، عقود إستئجار العقارات التي تبرمها الجهات الحكومية في الخارج، بما في ذلك ممثليات المملكة، والملحقيات، والمكاتب التابعة لها في الخارج، بما لا يتعارض مع أنظمة الدولة التي يُنفذ فيها العقد.

المادة الخامسة والثلاثون:

يُستخدم نموذج عقد الإجارة الموحد الصادر من (وزارة المالية) في جميع عقود الإستئجار الحكومي المعلن عنها بعد سريان (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه)، وهذه اللائحة.

المادة السادسة والثلاثون:

تسري أحكام (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) وهذه اللائحة – من تاريخ نفاذهما – على عقود الإستئجار الجديدة أو التي يتم تجديدها بعد ذلك التاريخ.

المادة السابعة والثلاثون:

تُنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، وتُطبق اعتبارا من تاريخ نشرها، وتتم مراجعتها بعد (خمس سنوات) من تاريخ تطبيقها. والله ولي التوفيق،،،

(عقد إستئجار الدولة لعقار) وثيقة العقد الأساسية

بعون الله تعالى تم يوم .... بتاريخ: / / 14هـ الموافق / / 200م في مقر .... الاتفاق بين كل من:

أولا: (الجهة الحكومية المستأجرة)، ويمثلها..، ويشار إليها لاحقا في هذا العقد بالطرف الأول.

ثانيا: السيد/.. الذي يحمل الهوية رقم .... وتاريخ / / 14هـ، الصادرة عن الأحوال المدنية في .... ويمثله في هذا العقد وكيله السيد/... الذي يحمل الهوية رقم .... وتاريخ / / 14هـن الصادرة عن الأحوال المدنية في ....، وذلك بموجب الوكالة الشرعية رقم .... بتاريخ / / 14هـ، الصادرة عن ....، ويشار إليه لاحقا في هذا العقد بالطرف الثاني.

مقدمة

لما كان الطرف الأول يرغب في إستئجار عقار كي يُستخدم .... ، وإشارة إلى إعلانه عن رغبته تلك في الصحف اليومية وفقا لما ورد في المادة (الرابعة) من (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه)، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/61) وتاريخ 1427/9/18هـ. وإلى العرض المقدم من الطرف الثاني لذلك الغرض بتاريخ / / 14هـ، وإقراره بأنه ليس من منسوبي الطرف الأول. وإلى محضر اللجنة المشكلة وفقا لنفس المادة لفحص العروض المقدمة، ولما كان العرض المقدم من الطرف الثاني قد اقترن بقبول الطرف الأول لإستيفائه جميع الشروط المحددة، فقد اتفق الطرفان على إتمام إستئجار العقار المملوك للطرف الثاني بموجب الصك الشرعي رقم .... وتاريخ / / 14هـ التالية أوصافه:

1. نوع المبنى وحالته العامة.
2. مساحته
3. عدد الغرف فيه
4. عدد الطوابق
5. عدد دورات المياه
6. عدد الأفنية
7. ملحقات المبنى
8. الشوارع المحيطة به

المادة الأولى:

تعتبر المقدمة أعلاه جزءً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية:

وثائق العقد:

1/2- يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:

1. وثيقة العقد الأساسية
2. الشروط والمواصفات المطلوبة في العقار
3. العرض المقدم من الطرف الثاني
4. محضر اللجنة المشكلة بموجب المادة الخامسة من النظام/ أو محضر اللجنة المشكلة من وزارة المالية والجهة المستأجرة إذا كان مقدار الأجرة أكثر من (مئتي ألف ريال) وفقا للمادة (6) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه.
5. خطاب قبول العرض والترسية

6. كتيبات الصيانة والتشغيل للأجهزة والمعدات الموجودة في العقار.
7. التقرير الخاص بإستيفاء العقار لشروط الأمن والسلامة.
8. التقرير الهندسي الذي يثبت سلامة المبنى وملاءمته فنيا.
9. عقود صيانة المبنى المبرمة (إن وجدت)
10. الملاحق

2/2- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة، وتعتبر كل وثيقة منها جزءً من هذا العقد ويتمم بعضها بعضا.

المادة الثالثة:

1/3- تبلغ قيمة هذا العقد: (   ) ريالا، (...................) ريالا فقط لمدة (..............)سنوات.

2/3- تدفع قيمة هذا العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة مبلغ (   ) ريال (..............) ريالا فقط، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد.

3/3- يلتزم الطرف الأول بتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء ونزح مياه الصرف الصحي مدة سريان العقد.

المادة الرابعة:

مدة هذا العقد (   ) تبدأ من تاريخ تسلم الطرف الأول للعقار كاملا ومعدا للانتفاع به وخاليا من أية عوائق ومتوافرا فيه جميع الخدمات التي تمكن الطرف الأول من الإنتفاع به بشكل كامل ، وبعد إجراء جميع الإصلاحات والتعديلات المطلوبة لصالح الطرف الأول، وذلك في   /   /   هـ، وفقا للمحضر الموقع من الطرفين المحدد فيه العقار وأوصافه.

المادة الخامسة:

يتم تجديد العقد تلقائيا – وفقا للضوابط المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لذلك النظام – وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر – بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر – بعدم رغبته في التجديد، قبل (مئة وثمانين يوما) من نهاية العقد، أو كتابة إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد.

المادة السادسة:

أولا: يجوز – باتفاق الطرفين – تمديد العقد بعد انتهائه، لمدة أقل من مدته وبنفس شروطه.

ثانيا: يحق للطرف الأول تمديد مدة العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (ثلاث سنوات) دون موافقة الطرف الثاني ، ويجوز زيادة الأجرة وفقا لما ورد في المادة (7/أ) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه.

المادة السابعة:

في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد، وفقا لما ورد بالمادة (الخامسة) من العقد، ما لم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد، وبذلك يعتبر العقد منتهيا بإنتهاء مدته المتفق عليها.

المادة الثامنة:

عند بقاء الطرف الأول في العين المستأجرة بعد إنتهاء مدة العقد المتفق عليها لمدة (مئة وثمانين) يوما فأقل – دون تجديد العقد أو تمديده – يتم تعويض المؤجر عن تلك المدة وفقا للأجرة المتفق عليها في العقد، وإذا زادت المدة على (مئة وثمانين) يوما يدفع للطرف الثاني أجرة سنة كاملة، وذلك بإضافة (5%) من الأجرة للستة أشهر الباقية من السنة، أو إضافة (10%) من الأجرة إذا كانت المدة ستزيد عن سنة.

المادة التاسعة:

يلتزم الطرف الثاني بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء – التي تحدث خلال مدة سريان العقد وتحد من استمرار الانتفاع بالعقار – على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان

العقد أو عند تجديده أو تمديده، وإذا لم يبادر بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعاره بخطاب مسجل، جاز للطرف الأول إصلاح العيوب على حساب الطرف الثاني وحسم قيمتها من الأجرة، وإن زادت تكاليف الإصلاح عن المستحقات التي له على الطرف الأول، جاز للطرف الأول الرجوع عليه بتلك الزيادة.

المادة العاشرة:

أولا: يلتزم الطرف الأول – مدة سريان العقد – بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار، وفحص الأجهزة والمعدات طبقا لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة إستعماله للعقار.

ثانيا: يلتزم الطرف الثاني – أثناء سريان العقد – بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة.

ثالثا: يلتزم الطرف الثاني – خلال سريان العقد – بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية – إن وجدت – عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة على حسابه.

المادة الحادية عشرة:

يجوز للطرف الأول إخلاء العقار قبل إنتهاء مدة العقد، إذا أصبح غير صالح للإستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة، وليس للطرف الثاني المطالبة بالأجرة عن باقي المدة اللاحقة لتاريخ الإخلاء.

المادة الثانية عشرة:

عند إخلاء المبنى – لأي سبب – لا يتم تعويض الطرف الثاني عن الأضرار الناتجة عن العيوب الفنية في الإنشاء، أو الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي، أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبت منه عند التعاقد ووافق عليها، أو تكاليف إزالتها، ويكون التعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي ما لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين على إحداثها قبل توقيع العقد، ومن ذلك الآتي:

أ/ اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات أو إلغاؤها أو إستبدالها بأغراض أخرى.

ب/ هدم جدران أو تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء.

ج/ ردم برك أو مساحات خضراء.

د/ خراب وحدات التكييف أو تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز للطرف الأول إصلاح الأضرار غير العادية الناتجة عن استخدامه وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الاستئجار، ويكون ذلك تعويضا عن تلك الأضرار.

المادة الرابعة عشرة:

يتم تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته الراهنة وما أصابه من أضرار نتيجة الإستعمال غير العادي، ويوقع المحضر من ممثل عن الطرف الأول ومن الطرف الثاني أو من يمثله، وعند اعتراض الطرف الثاني أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه وتستكمل الإجراءات المنصوص عليها في النظام.

المادة الخامسة عشرة:

يبلغ الطرف الثاني بالحضور لتسلم العقار عند إخلائه، بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه الثابت لدى الطرف الأول يحدد فيه موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوما من تاريخ إرساله، فإذا رفض تسلم العقار أو لم يحضر في الموعد المحدد يقوم ممثل الطرف الأول بالإشتراك مع مندوب من (إمارة) ، (محافظة)، (مركز) ....بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من

هذا العقد وتسلم مفاتيح العقار إلى (إمارة) ، (محافظة)، (مركز)............... وبذلك تصبح مسئولية الطرف الأول منتهية ولا يدفع أي أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ ولا يسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر.

المادة السادسة عشرة:

تُكوّن الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها، لحصر الأضرار المشار إليها في المادة الثانية عشرة من هذا العقد، وتقدير قيمة التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ إخلاء العقار، فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (25%) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما أقل، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من نظام إستئجار الدولة للعقار، وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد، تُكوّن لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة، لتقدير قيمة التعويض وتحرير محضر بذلك وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوما من تاريخ إخلاء العقار، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.

المادة السابعة عشرة:

إذا قام الطرف الثاني – المؤجر – بترميم أو تديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (السادسة عشرة) من هذا العقا – بحسب الأحوال – بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق في التعويض.

المادة الثامنة عشرة:

يبلغ الطرف الأول المؤجر بالتعويض وقيمته بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لديه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوما من تاريخ تقدير التعويض، فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه باعتماد صرف التعويض وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين) يوما من تاريخ إبلاغه بالتعويض.

المادة التاسعة عشرة:

1/19-تجرى المراسلات بين الطرفين على العنوانين التاليين:

عنوان الطرف الأول:

اسم الجهاز الحكومي، العنوان البريدي، رقم الهاتف، رقم الفاكس، عناية:........................

عنوان الطرف الثاني:

الاسم:...................... المدين:........... الرمز البريدي:........ صندوق البريد:........ بريد إلكتروني:
.... رقم الهاتف:.......... رقم الفاكس:.......................

2/19-على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول عن تغيير عنوانه، وكل إخطار أو إشعار أو تنبيه يرسل إليه على عنوانه لدى الطرف الأول يعتبر حجة في مواجهته إذا لم يقم بإخطار الطرف الأول بتغيير عنوانه.

المادة العشرون:

كل خلاف ينشأ عن تنفيذ أو تفسير هذا العقد ولا يتم تسويته بين الطرفين، يختص (ديوان المظالم) بالفصل فيه.

المادة الحادية والعشرون:

كل ما لم يرد به نص في هذا العقد فيتم الرجوع فيه إلى (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/61) وتاريخ 1427/9/18هـ ولائحته التنفيذية، كما تجري تفسيره والفصل فيما ينشأ من دعاوى بموجبهما. (وبالله التوفيق)

الطرف الأول	الطرف الثاني
الصفة:	الاسم:..
الاسم:..	التوقيع:..
التوقيع:..	

الباب الثاني:

في تنظيم مساكن الحجاج والعقارات الفندقية

نظام مساكن الحجاج

نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج

- حق مالك العقار في مكة والمدينة بالحصول على نصف الايجار
- تاجير العمائر من الباطن في موسم الحج والعمرة

نظام الفنادق

- الفصل الأول: التعريف والترخيص
- الفصل الثاني: الإنشاء والتصنيف
- الفصل الثالث: الإدارة
- الفصل الرابع: اللوائح والقرارات
- الفصل الخامس: العقوبات
- الفصل السادس: أحكام عامة

اللائحة التنفيذية لنظام الفنادق

- الفصل الأول: التراخيص
- الفصل الثاني: شروط منح التراخيص
- الفصل الثالث: التصنيف والأسعار
- الفصل الرابع: التزامات الفنادق
- الفصل الخامس: التدريب
- الفصل السادس: الرقابة والتفتيش والتحقيق

اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة

- 1- الأحكام العامة
- 2- الشروط والمواصفات الواجب توافرها بالوحدات السكنية المفروشة
- 3- سقوف أسعار الإقامة في الوحدات السكنية المفروشة

المعالجة المحاسبية للوحدات العقارية المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت

نظام مساكن الحجاج (1)

مادة 1:

كل منزل يسكنه حجاج يكون تابعا للتفتيش الصحي.

مادة 2:

يجب على الشخص الذي يريد ان يعد الدار التي بحيازته للحجاج ان يقدم طلبا رسميا إلى مصلحة الصحة العامة والاسعاف قبل اسكان الحاج للكشف عليها واخذ التصريح الصحي لاجلها.

مادة3:

يجب ان تكون البيوت المعدة لسكنى الحجاج مطلاة جدارانها بالرخام ومفروشة مراحيضها ببلاط الاسمنتو مجهزة بالسيفون أو بسدادة خاصة وذلك بالتدريج. بحيث لا تمر خمس سنوات الا وتكون المنازل حائزة على هذه الشروط.

مادة 4:

يجب على المطوف ان يمسك دفترا خاصا يسجل فيه اسم الحاج وجنسيته وصنعته ورقم جوازه وتاريخ وصوله إلى جدة والى مكة وخروجه إلى عرفات وعودته وذهابه إلى الزيارة ورجوعه إلى بلاده والوقوعات السائرة حسب الانموذج.

مادة 5:

يجب على المطوف ان يحافظ على نظافة البيوت ولا سيما الماء والمراحيض.

---

(1) صدر عن مديرية الصحة. ونشر بجريدة ام القرى العدد 117 في 1345/9/8 هـ ص 3.

نظَام المنازل المعدة لإسكان الحجاج (1)

المادة: 1

لا يجوز إسكان الحجاج إلا في منازل مطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية طبقاً لما نص عليه في نظام المباني والطرق والتعليمات والأوامر الصادرة عليه والمكملة له.

المادة: 2

لا يجوز إسكان الحجاج إلا في منازل سبق الترخيص بها لهذا الغرض من سلطة المباني القائمة بمكة المكرمة.

المادة: 3

على وزير الداخلية – بالاتفاق مع وزير الصحة ووزير الحج والأوقاف – إصدار قرار قي شأن اللائحة التنفيذية لهذا النظام يبين فيه.

أولاً – إجراءات الحصول على الترخيص والجهة التي يتقدم إليها. وموعد تقديم الطلبات والبيانات التي يجب أن يشتمل عليها.

ثانياً – تشكيل اللجان التي يكون لها الحق في التفتيش ومراقبة تنفيذ النظام و لائحته التنفيذية.

ثالثاً – التعليمات التي تكفل الأمن وسلامة الأرواح في المنازل والخيام.

المادة: 4

على جميع المطوفين وأصحاب المنازل ومستغليها للإيجار على الحجاج في مكة المكرمة والمشاعر أن يخطروا عن هذه المنازل في الموعد الذي يحدده قرار وزير الداخلية. ويجب أن يكون الإخطار شاملاً البيانات التي يحددها قرار وزير الداخلية وإذا لم يتم الإخطار في الموعد المحدد. أو قدم الطلب غير مشتمل على البيانات المطلوبة يعتبر المنزل مستعملاً بغير ترخيص.

المادة: 5

كل من يقوم بإسكان حجاج في منزل لم يرخص به أو بعد رفض طلب الترخيص. يجوز لوزير الداخلية أو الجهة التي يحددها إيقاف استعمال المنزل لنزول الحجاج كلياً أو جزئياً، و يكون هذا القرار واجب النفاذ بالطرق الإدارية دون الإخلال بتوقيع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة: 6

التراخيص التي تُعطى طبقاً لأحكام هذا النظام شخصية ومؤقتة ولا تسري إلا بالنسبة للمنزل المعطاة عنه وتعتبر سارية لموسم حج العام الذي صدرت فيه.

المادة: 7

ويجب تجديد الترخيص قبل الموسم الثاني على أن يقدم طلب التجديد في الموعد السنوي المحدد بقرار وزير الداخلية.

ولوزير الداخلية والجهة التي يحددها الحق في رفض الطلب إذا تغيرت الظروف أو تخلف شرط من شروط منح الرخصة.

---

(1) نشر بجريدة أم القرى - العدد 2598 سنة 1395هـ في 1395/10/19هـ.

المادة: 8

يجوز لصاحب الشأن التظلم من القرار الصادر بإيقاف استعمال المنزل لنزول الحجاج كلياً أو جزئياً بخطاب إلى رئيس اللجنة الخاصة خلال سبعة أيام من تاريخ إبلاغه بذلك، كما يجوز لطالب التظلم من القرار الصادر برفض الترخيص لعدم إتمام الاشتراطات بخطاب إلى رئيس اللجنة ذاتها مؤيداً بالمستندات خلال سبعة أيام من تاريخ إبلاغه بذلك وتصدر اللجنة قرارها في التظلم المنصوص عليه في الفقرتين خلال أسبوع.

المادة: 9

تشكل لجنة للنظر فيما يقع بالمخالفة لأحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية وتتكون هذه من عضوين ورئيس لا تقل مرتبته عن المرتبة الثامنة يختاره وزير الداخلية، أما العضوان فأحدهما من وزارة الحج والأوقاف والثاني من وزارة الصحة وتكون أحكام هذه اللجنة نهائية بعد تصديق سمو أمير منطقة مكة المكرمة، ويحال إلى هذه اللجنة شكاوى الحجاج للنظر والحكم فيها.

المادة: 10

يكون المطوف أو مستغل المنزل والمشرف على أعمال فيه خاصة بالحجاج مسئولين معاً عن أية مخالفة لهذا النظام ولائحته.

المادة: 11

على أعضاء اللجان المناط بهم الدخول للتفتيش على منازل الحجاج للتأكد من أنه روعي فيها تطبيق جميع التعليمات المنصوص عليها في هذا النظام ولائحته التنفيذية أن يستأذنوا وإذا كان المزاد دخول حجرة أو جزء من منزل مخصص لنساء فيجب إعطاء مهلة كافية للساكن ليتخذ ما يراه من الوسائل لتوفير راحتهن. ولا يجوز منع، أو التسبب في منع أعضاء المجلس القائمين بتنفيذ النظام ولائحته التنفيذية من تأدية واجباتهم.

المادة: 12

يعاقب على مخالفة أحكام المادتين 1 ، 2 من هذا النظام بغرامة لا تجاوز 10000 (عشرة آلاف ريال) مع تعويض عن أي خسارة أو ضرر بصيب الحجاج بسبب المخالفة وذلك فضلاً عن إيقاف استعمال المنزل لهذا الغرض. وكل من استعمل منزلاً أوقف استعماله لإنزال الحجاج يعاقب بذات العقوبة.

المادة: 13

يعاقب على كل مخالفة أخرى لأحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية بغرامة لا تتجاوز ألف ريال مع إزالة أسباب المخالفة فوراً.

المادة: 14

على جميع الجهات المسئولة في الأمن العام ورجال الشرطة المبادرة بتقديم المساعدات للسلطات القائمة على تطبيق النظام واللجان القائمة بالتفتيش على منازل الحجاج في تنفيذ أحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية.

المادة: 15

على وزير الداخلية ووزير الصحة ووزير الحج والأوقاف كل فيما يخصه إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام فور صدوره.

المادة: 16

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا النظام.

المادة: 17

يعمل بهذا النظام فور صدوره ونشره بالجريدة الرسمية.

المادة: 18

وتلغى تعليمات الكشف على مساكن الحجاج المصدقة بالأمر الملكي رقم 282 بتاريخ 7-9-86هـ.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

652- حق مالك العقار في مكة والمدينة بالحصول على نصف الإيجار[1]

صدر قرار مجلس الوزراء رقم 665 في 1396/6/2هـ ونص في مادة 2 منه على انه "يحق للمالك في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورةان يتقاضي نصف ما يحصل عليه المستأجر زيادة على الأجرة التي استأجر بها في جميع الأوقات". ونصت المادة 3 منه على إمارتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ان تساعد أصحاب الأملاك على تمكينهم من الحصول على هذا الفرق وبإمكان أصحاب الأملاك أن يضمنوا هذا الشرط عقود التأجير وقد فسر هذا القرار بقرار مجلس الوزراء رقم 1330 وتاريخ 1396/8/14هـ "بان المالك يشارك المستأجر مناصفة فيما زاد على الأجرة التي دفعها عند استئجار العين المؤجرة وذلك في جميع الأوقات بمعنى سريان هذا الحكم سواء كان عقد الإيجار يتم بعد نفاذ القرار رقم 665 او قبله وذلك عن الأجرة التي استحقها المستأجر عن الفترة التالية لنفاذ حكم القرار رقم 66، وهذا الحكم واجب النفاذ حتى لو لم تتضمنه عقود الإيجار السابقة على تاريخ نفاذ القرار رقم 665، او اللاحقة له وسكوت قرار المجلس رقم 19 في 1394هـ عن تنظيم هذه الحالة لا يعني عدم انطباق القاعدة الواردة بقرار رقم 665 على الأجرة التي استحقها المستأجر عن الفترة لنفاذه باعتباره قرار عام موضوعه قصد به تحقيق العدالة بين المالك والمستأجر في مكة المكرمة والمدينة المنورة لظروف تأجير العقار في تلك المدينتين.

653- تأجير العمائر من الباطن في موسم الحج والعمرة[2]

بعد الاطلاع على خطاب سمو وزير الداخلية رقم 11146 وتاريخ 1398/11/29هـ المتضمن نتائج الدراسات التي قامت بها لجنة العقار المشكلة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 417 وتاريخ 1398/6/25هـ بشأن تأجير العمائر من الباطن في موسم الحج والعمرة في مكة المكرمة والمدينة المنورة وما نشأ عنه من ازمة سكنية في هاتين المدينتين بسبب اقفال العمائر طوال العام وتأجيرها على القادمين للحج والعمرة فقط لان المستأجرين حينما يؤجرون مساكنهم للقادمين للحج والعمرة يبخسون المالك ولا يعطوه حقه من الاجرة حسب قرار مجلس الوزراء رقم 665 في 1395/6/2هـ مما جعل الملاك يحجمون عن تأجير املاكهم طوال السنة ويكتفون بتأجيرها في موسم الحج والعمرة ورأت اللجنة ان العقار المؤجر طوال العام في مكة المكرمة والمدينة المنورة لا يجوز تأجيره من الباطن في موسم الحج والعمرة الا بالشروط التالية:

1. لا يجوز تأجير العين المؤجرة من الباطن في موسم الحج او العمرة الا بأجرة لا تتجاوز 50% من اجرتها السنوية لانه ينبغي حماية وفود بيت الله من جشع الجشعين واستغلال المستغلين لهذه المواسم الكريمة.
2. يشترط ان يكون المالك على علم بقيمة الاجرة وعدد الساكنين الجدد في العقار المؤجر وذلك بان يكون عقد الايجار في هذه الحالة موقعا من الاطراف الثلاثة المالك والمؤجر والمستأجر الجديد (الحاج او المعتمر او الزائر).
3. يشترط ان تكون الاجرة المستحقة في هذه الحالة مناصفة بين المالك والمؤجر من الباطن.

يقرر ما يأتي:

أولا: لا يجوز تأجير العين المؤجرة من الباطن في موسم الحج او العمرة الا بأجرة لا تتجاوز 50% من اجرتها السنوية.

---

(1) مرشد اجراءات الحقوق الخاصة، الجزء الثاني. وزارة الداخلية.ط1 في 1409هـ

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 141 في 1400/7/26هـ.

ثانيا: يشترط ان يكون المالك على علم بمقدار ما يؤجر به المستأجر الاول من الباطن وعدد الساكنين الجدد في العقار المؤجر وتوقيع عقد الايجار من قبل المالك والمؤجر من الباطن، وتقسيم الاجرة الموسمية الزائدة عن الاجرة الاساسية بين المالك والمؤجر من الباطن بواقع 40% للمالك و 60% للمؤجر من الباطن.

ثالثا: يعهد الى وزارة الداخلية ووزارة الحج والاوقاف بتنفيذ هذا القرار.

رابعا: اما ما يتعلق بأجور العقار المؤجر للمواطنين في مكة المكرمة والمدينة المنورة فتنظر ضمن الدراسات العامة لوضع العقار المؤجر فيهما.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

تلقينا نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء البرقي رقم 856/ب وتاريخ 1427/1/6هـ الموجه أصله لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس لجنة الحج العليا ومشفوعه نسخة من قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (203) وتاريخ 1426/12/23هـ القاضي بالموافقة على اللائحة التنظيمية لمنع غير السعوديين من التعامل في مجال إسكان الحجاج والمعتمرين والزوار وذلك بالصيغة المرفقة بالقرار. نرغب إليكم الإطلاع وإبلاغه للجهات التابعة لكم لاعتماده والعمل بموجبه.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

متعب بن عبد العزيز
وزير الشئون البلدية والقروية

ثانيا ..
بعد الاطلاع على ما رفعه صاحب السمو الملكي وزير الداخلية وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم/ 27/29 / وتاريخ 1426/6/11هـ، قرر مجلس الوزراء الموافقة على اللائحة التنظيمية لمنع غير السعوديين من التعامل في مجال إسكان الحجاج والمعتمرين والزوار وذلك بالصيغة المرفقة بالقرار .
ومن أبرز ملامح اللائحة التنظيمية ما يلي:
-1حظرت اللائحة على بعثات الحج أو الوكالات أو الشركات السياحية أو ما في حكمها التعامل مع غير السعوديين فيما يتعلق بإسكان الحجاج أو المعتمرين أو الزوار.
-2فيما لا يخل بضوابط إسكان الحجاج حظرت اللائحة على غير السعوديين استئجار أي مبنى لغرض استغلاله لإسكان الحجاج أو المعتمرين أو الزوار سواء كان بمقابل أو بغير مقابل .
-3تضمنت اللائحة قواعد أخرى تنص على عقوبات مالية لمن يخالف أيا من أحكامها.

فرغت لجنة الشؤون الأمنية بمجلس الشورى أخيرا من دراسة مشروع لائحة منع غير السعوديين من التعامل في مجال إسكان الحجاج والمعتمرين والزوار، ومن المتوقع أن يعرض قريباً تحت قبة المجلس لمناقشته، حيث رأت اللجنة في تقريرها المرفوع إلى المجلس أن ما أحدثته من تعديلات وإضافات يحقق المصلحة ويتناسب مع الواقع وسيؤدي التنظيم في حالة إقراره من المجلس العديد من الإيجابيات أبرزها منع التحايل والنصب من قبل بعض الأجانب على راغبي إسكان الحجاج والمعتمرين، وعدم المبالغة في أسعار الأجور أثناء المواسم، والقضاء على تخلف الأجانب لمزاولة هذه المهنة، ومن أبرز ملامح هذا النظام :
*لا يجوز لبعثات الحج أو الوكالات أو الشركات السياحية أو من في حكمها التعامل مع غير السعوديين فيما

يتعلق بإسكان الحجاج أو المعتمرين أو الزوار. ويجب أن يكون التعاقد مع الملاك أو المستثمرين أو المؤجرين أو ممثليهم من السعوديين مباشرة .

*مع عدم الإخلال بما تقضي به ضوابط إسكان الحجاج - لا يجوز لغير السعوديين استئجار أي مبنى لغرض استغلاله لإسكان الحجاج أو المعتمرين أو الزوار سواء كان ذلك بمقابل أو بغير مقابل .

*إذا رغب غير السعودي المقيم في المملكة في إسكان أحد أقاربه أو معارفه في مكة المكرمة أو المدينة المنورة القادم بقصد تأدية الحج أو العمرة أو الزيارة فعليه إبلاغ المؤسسة التي يتبعها الحاج أو المعتمر للحصول على موافقة من وزارة الحج .

*أولا: تشكل لجنتان دائمتان في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ترتبط كل لجنة بأمير المنطقة، وذلك على النحو الآتي :

-مندوب من وزارة الحج لا تقل مرتبته عن المرتبة الثامنة رئيساً

-مستشار من وزارة التجارة عضواً

-ضابط من الأمن العام عضوا

-ضابط من المباحث العامة عضوا

-ضابط من المديرية العامة للجوازات عضوا

ثانيا: يكون مقر اللجنتين فرعي وزارة الحج في مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويصدر قرار من وزير الحج بتسمية رئيس كل لجنة وبقية أعضائها بناء على ترشيح جهاتهم.

*تختص اللجنتان المشكلتان بموجب المادة الخامسة من هذه اللائحة بما يأتي:

أ- التحقيق مع المخالفين لأحكام هذه اللائحة واقتراح العقوبات المناسبة المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة من هذا النظام.

ب- الإشراف على أعمال الفرق الميدانية ووضع الخطط والبرامج اللازمة ومتابعة تنفيذها.

ج- الاطلاع على حسابات المشتبه فيهم لدى البنوك بعد التنسيق بين إمارة منطقة مكة المكرمة وإمارة المدينة المنورة وموافقة وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

د- منع الأعمال المخالفة لأحكام هذه اللائحة بالتنسيق مع لجنة الكشف على مساكن الحجاج.

هـ- كشف الحالات المخالفة لأحكام هذه اللائحة بالتنسيق مع مؤسسات الطوافة ومؤسسات العمرة ومؤسسة الإدلاء بالنسبة للمدينة المنورة ومؤسسات حجاج الداخل.

الإشراف على تعقب المخالفين لأحكام هذه اللائحة من خلال الفرق الميدانية بالتنسيق مع عمد الأحياء.

ز- التوعية بهذه اللائحة.

*أ- تنعقد كل لجنة بحضور أغلبية أعضائها بمن فيهم الرئيس أو من ينوب عنه، وتصدر توصياتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجح الجانب الذي صوت معه الرئيس.

ب- تعتمد قرارات كل لجنة بقرار من أمير المنطقة.

*تشكل بقرار من وزير الحج بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة فرق مؤقتة في مكة المكرمة والمدينة المنورة مرتبطة باللجنة الدائمة، للقيام بالجولات الميدانية والمتابعة بحيث لا يتجاوز عددها عشر فرق، وتكون على النحو الآتي:

مندوب من وزارة الحج.

مندوب من وزارة التجارة والصناعة.

مندوب من الأمن العام.

مندوب من المباحث العامة.

مندوب من الجوازات.

وتقوم الجهات المشاركة بدعم تلك الفرق بالإمكانات البشرية والاحتياجات اللازمة.

*كل من أثبت التحقيق مخالفته هذه اللائحة يحال لهيئة التحقيق والإدعاء العام لإكمال إجراءات التحقيق ورفع النتيجة لأمير المنطقة.

المادة التاسعة:

أ- تشكل لجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم مستشارا قضائيا أو نظاميا للنظر في الدعاوى المدان بها بعض الأشخاص ويصدر الحكم من قبل اللجنة وتعتمد قراراتها من أمير المنطقة.

ب- تختص الفرق بما يأتي :

القيام بجولات ميدانية لتعقب المخالفين لأحكام هذه اللائحة داخل الأحياء بالتنسيق مع العمد لاتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً للنظام، وإبلاغ اللجنة المعنية المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذه اللائحة لاستكمال الإجراءات النظامية.

- 2القيام بجولات على مكاتب مؤسسات الطوافة ومؤسسات العمرة ومؤسسة الأدلاء في المدينة المنورة ومؤسسات حجاج الداخل لكشف الحالات المخالفة لأحكام هذه اللائحة.

-3تنفيذ الخطط والبرامج التي تقوم بوضعها اللجنتان الدائمتان المشكلتان بموجب المادة الخامسة من هذه اللائحة.

لصاحب الشأن التظلم من قرار العقوبة أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

يعاقب كل من تثبت مخالفته لأحكام هذه اللائحة وفقاً للآتي:

أ - يغرم كل من يقوم باستئجار عقارات وإعادة تأجيرها لإسكان الحجاج أو المعتمرين أو الزوار فيها بمبلغ يساوي (30%) من قيمة الاستئجار، ويرحل إلى بلده، ويوضع اسمه في القائمة السوداء.

ب - يغرم كل من يقوم بالمساعدة أو التوسط في إسكان الحجاج أو المعتمرين أو الزوار ,بمبلغ يساوي (30%) من المتحصلات الناتجة عن هذه المخالفة ويرحل إلى بلده، ويوضع اسمه في القائمة السوداء.

ج - يغرم مالك العقار أو مستغل العقار السعودي الذي يقوم بتأجير عقاره بالمخالفة لأحكام هذه اللائحة في المرة الأولى بمبلغ يساوي (20 %)من قيمة إيجار العقار، وفي حالة العود يغرم بنصف قيمة الإيجار، وفي حالة تكرار العود يغرم بما يعادل قيمة الإيجار.

د - مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة والتعليمات الأخرى، يغرم صاحب العمل السعودي أو مكتب العقار أو الوكيل عن المالك أو مستغل العقار أو من يسهم في ارتكاب مخالفات لأحكام هذه اللائحة بمبلغ لا يقل عن (20%) ولايزيد على (50%) مما حصل عليه نتيجة مخالفته لهذه اللائحة.

تمنح بقرار من أمير منطقة مكة المكرمة أو أمير منطقة المدينة المنورة مكافأة مالية لا تزيد عن (20%) من الغرامات المحكوم بها وفقاً لأحكام هذه اللائحة لمن يبلغ (من غير المختصين) عن المخالفين لأحكام هذه اللائحة - ما لم يكن مشاركاً في المخالفة - وتوزع المكافأة في حالة التعدد بالتساوي بين مستحقيها.

تورد جميع المبالغ الناتجة عن تطبيق الأحكام المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة من هذه اللائحة إلى مؤسسة النقد العربي السعودي لحساب وزارة المالية.

وتحل هذه اللائحة محل (اللائحة التنظيمية لمكافحة السماسرة) المشار إليها في الفقرة (و) من المادة (19) من ضوابط إسكان الحجاج الموافق عليها بالأمر السامي رقم (568/8) وتاريخ 1410/7/11هـ.

نظام الفنادق(1)

بعون الله تعالى، نحن خالد بن عبد العزيز آل سعود، ملك المملكة العربية السعودية. بعد الاطلاع على المادة التاسعة عشر من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم 38 في 1377/10/22هـ. وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 384 في 1395/4/5هـ. رسمنا بما هو آت. أولاً : الموافقة على نظام الفنادق بالصيغة المرافقة لهذا. ثانياً: على نائب رئيس مجلس الوزراء ، ووزير التجارة والصناعة تنفيذ مرسومنا هذا. التوقيع الملكي الكريم.

قرار مجلس الوزراء: إن مجلس الوزراء. بعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المرفوعة بخطاب معالي وزير التجارة والصناعة رقم 334 في 1391/3/29هـ. المتعلقة بمشروع نظام المؤسسات الفندقية وبعد الاطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم 131 وتاريخ 1394/8/11هـ. يقرر ما يلي: 1– الموافقة على مشروع نظام الفنادق بالصيغة المرافقة لهذا. 2 – نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صورته مرافقة لهذا. ولما ذكر حرر. النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء.

الفصل الأول: التعريف والترخيص

مادة (1)

في مفهوم هذا النظام يكون للتعابير والمصطلحات التالية المعاني الموضحة أمامها.

الوزير: وزير التجارة والصناعة.

الفندق: هو المكان الخاضع لأحكام هذا النظام.

الإدارة(2): إدارة الفنادق بوزارة التجارة والصناعة.

النزيل: أي شخص ينزل في الفندق بقصد النوم أو الاستراحة بمقابل نقدي.

مادة (2):

الفندق هو كل محل معد لإيواء النزلاء مع الطعام أو بدونه مقابل الثمن سواء كان هذا المحل فندق عادياً أو واقعاً تحت مسمى مؤسسة أو مؤسسات فندقية كما يدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض.

مادة (3):

لا يجوز لأي فندق أن يمارس أعماله ما لم يحصل على ترخيص بذلك من وزارة التجارة ويصدر الترخيص بقرار من الوزير بناء على توصية من الإدارة.

مادة (4):

يصدر الترخيص ببناء الفندق من قبل بلدية المدينة التي سيقام بها، أما الترخيص بافتتاحه فيتم بموجب إذن من وزير التجارة والصناعة أو من يفوضه من مديري فروع وزارة التجارة والصناعة طبقاً للقواعد التنفيذية التي تضعها الإدارة ويصدر بالموافقة عليها قرار من وزير التجارة والصناعة.

مادة (5):

لا يجوز التنازل عن الترخيص بفتح الفندق للغير إلا بموافقة الوزير بناء على اقتراح الإدارة ويشترط أن تتوفر في المتنازل إليها الشروط المطلوبة بموجب هذا النظام.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م27 وتاريخ 1395/4/11هـ بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 384 وتاريخ 1395/4/5هـ.

(2) تم استبدال لفظ اللجنة بلفظ الادارة، بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 1063 في 1395/8/26هـ.

مادة (6):

تعلق الرخصة في مكان ظاهر من الفندق.

الفصل الثاني: الإنشاء والتصنيف

مادة (7):

يجب على المرخص له أن يبدأ فعلا في إنشاء الفندق في غضون فترة أقصاها سنة من صدور الترخيص، ويجوز للوزير تمديد الفترة المذكورة لمدة أقصاها ستة أشهر فإذا لم يباشر الإنشاء خلال الفترة المحددة أو توقف بعد ذلك لأسباب لا تقرها إدارة الفنادق يسحب منه الترخيص بفتح الفندق.

مادة (8):

يحدد الوزير بلائحة تصدر منه درجات الفنادق والشروط والمواصفات الواجب توافرها في كل درجة ويجوز له تقسيم الدرجة الواحدة إلى فئتين أو ثلاث مع تحديد الشروط والمواصفات اللازمة في كل فئة وأسس تصنيفها.

مادة (9):

يجري تصنيف الفندق في أحد الدرجات أو الفئات الواردة في المادة السابقة بقرار من الوزير بناء على توصية من الإدارة

الفصل الثالث: الإدارة

مادة (10):

تنشأ بوزارة التجارة إدارة تسمى إدارة الفنادق تقوم بتنفيذ أحكام هذا النظام وعلى وجه الخصوص.

أ) اقتراح منح تراخيص الاستثمار أو رفضها وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب) اقتراح الدرجة أو الفئة التي يصنف فيها كل فندق وإعادة النظر في التصنيف كل سنة على ضوء تقارير المفتشين.

ج) تطبيق العقوبات المنصوص عليها في الفصل الخامس من هذا النظام.

د) اقتراح قوائم الأسعار لكل درجة أو فئة من الفنادق وإعادة النظر في تلك القوائم مرة كل سنتين.

هـ) وضع برنامج يهدف إلى تطوير الفنادق في المملكة والنهوض بمستواها وإجراء الدراسات والبحوث المتعلقة بالصناعة الفندقية كالتمويل والتسهيلات التشجيعية الكفيلة بجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية في هذا المجال واقتراح إنشاء معاهد للمهن الفندقية بالتعاون مع الجهات المختصة.

مادة (11):

على الإدارة أن تتشاور مع الأجهزة الحكومية المختصة وخصوصاً وزارة الداخلية (وكالة البلديات) ووزارة الصحة عند وضع اللوائح التفسيرية لهذا النظام بما في ذلك تسعيرة الفنادق وتصدر هذه اللوائح بقرار من وزير التجارة والصناعة بعد إطلاعه على توصيات الأجهزة المختصة طبقاً لهذه المادة.

الفصل الرابع: اللوائح والقرارات

مادة (12):

مع مراعاة أحكام هذا النظام يصدر الوزير اللوائح والقرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام، وبشكل خاص ما يلي:

أ) تحديد الفنادق الخاضعة لأحكام هذا النظام.

ب) تحديد الشروط الأساسية اللازمة لمنح الترخيص والشروط الواجب توافرها في المستثمرين.

ج) تعيين نوع ومستوى الخدمة التي تلتزم الفنادق بتقديمها.

د) تحديد أسعار المبيت والوجبات والمأكولات والمشروبات وغير ذلك.

هـ) تعليمات المحاسبة الفندقية.

و) وضع تعليمات بكيفية إعداد بطاقات خاصة بالنزلاء.

ز) توجيه الفنادق لإتباع التعليمات اللازمة لحسن انتظام العمل فيها ورفع مستواها وتنسيق علاقاتها مع الجهات العاملة في هذا المضمار وعلى وجه الخصوص ما يلي:

1 – النظافة والصحة والسلامة العامة.

2 – الاستخدام والشروط الواجب توافرها في المستخدمين.

3 – الإعلان عن الأسعار باللغة العربية وبإحدى اللغتين الإنجليزية أو الفرنسية في كل غرفة من غرف الفندق وفي مكاتب الإدارة بحيث تكون واضحة وبشكل ظاهر لإطلاع النزلاء.

ح) تحديد الأعمال والتصرفات التي تعتبر مخالفة لأحكام هذا النظام والعقوبات المقررة لكل مخالفة في نطاق العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام.

ط) بيان الإجراءات والتعليمات التي يتعين على المفتش الالتزام بها والسير بمقتضاها.

الفصل الخامس: العقوبات

مادة (13):

مع عدم الإخلال بالعقوبات الأخرى يعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي ريال ولا تتجاوز عشرة آلاف ريال عن كل مخالفة لأحكام هذا النظام أو اللوائح والقرارات التي تصدر تنفيذاً لأحكامه، ويجوز أيضا إيقاع عقوبة الغلق المؤقت أو النهائي في حالة العودة.

مادة (14):

يصدر بتوقيع العقوبة قرار مسبب من الإدارة بعد دعوة صاحب الشأن أو من يمثله وسماع أقواله، ولا يصبح القرار نهائيا إلا بعد مصادقة الوزير عليه ويجوز التظلم من القرار الصادر بتوقيع العقوبة إذا كان بالغرامة التي يزيد حدها الأدنى عن (1100) ريال، أو بالغلق المؤقت أو النهائي، وذلك في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغه لصاحب الشأن أو من يمثله. ويكون قرار الوزير في حالة الغرامة نهائيا، أما في حالة الغلق المؤقت أو النهائي فإنه يجوز التظلم من قرار الوزير إلى ديوان المظالم خلال شهر من تاريخ إبلاغه صاحب الشأن أو من يمثله، ويكون قرار الديوان نهائياً.

مادة (15):

يكون صاحب الفندق مسئولاً مع مديره أو القائم على إدارته، عن كل ما يقع فيه من مخالفات لأحكام هذا النظام أو القرارات التي تصدر تنفيذا لأحكامه.

مادة (16):

ينشر القرار الصادر نهائياً بالعقوبة في حالة الغلق النهائي أو المؤقت على نفقة المحكوم عليه، في صحيفة تصدر في المدينة التي يقع الفندق في دائرتها.

الفصل السادس: أحكام عامة

مادة (17):

يتولى ضبط وإثبات المخالفات التي تقع مخالفة لأحكام هذا النظام واللوائح والقرارات التنفيذية الموظفون

الذين تعينهم وزارة التجارة والصناعة ووزارة الداخلية[1] (وكالة شئون البلديات) كل فيما يخصها، ويكون لهم حق التفتيش ودخول أي فندق قائم أو في دور الإنشاء أو أي مكان يستقبل النزلاء، وأن يجروا التفتيش عليه منفردين أو مجتمعين بمجرد إبراز بطاقاتهم الرسمية، ولهم حق الإطلاع على الدفاتر والأوراق والسجلات وطلب البيانات اللازمة، واستجواب المستخدمين إذا اقتضى الأمر، والاستماع إلى شكوى المتردد. وعلى صاحب الفندق أو المسئول عنه أن يقدم جميع التسهيلات لتحقيق هذه الغاية.

مادة (18):

على جميع المنشآت الفندقية القائمة وقت العمل بهذا النظام، أن تتقدم إلى الجهة المختصة خلال ستة أشهر من بدء العمل به لتكيف أوضاعها طبقاً لأحكامه، ويجوز للوزير لأسباب يقدرها، وبقرار منه مد هذه المهلة لفترة أقصاها ستة أشهر أخرى فإذا لم تقدم المنشأة المعنية الطلب، أو إذا رفض طلبها لعدم الإلتزام أو التكيف بأحكام هذا النظام تعين تصفية أعمالها خلال ستة أشهر تالية لإبلاغها بقرار الرفض وتتم التصفية رسمياً إذا لم تصف نفسها اختيارياً في خلال المدة الممنوحة لها.

مادة (19):

لا يجوز للفندق أن يبدل أسمه أو يغير فيه إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة.

مادة (20):

يجوز للإدارة أن تأمر بتغير أسم الفندق إذا تبين أن الاسم القائم قد يسبب التغرير.

مادة (21):

على صاحب الفندق أن يعلم الإدارة بأي تغيير أساسي أجراه في الفندق وذلك خلال أسبوعين من وقوع التغيير.

مادة (22):

على الفنادق أن تمسك دفاتر وسجلات وحسابات منظمة لأعمالها، وعليها الاحتفاظ بها.

مادة (23):

على الفنادق مسك سجلات وبطاقات خاصة بالنزلاء، ويصدر الوزير بعد الإتفاق مع وزير الداخلية قرارات يحدد فيها طريقة استعمال هذه السجلات والبطاقات والمعلومات الواجب قيدها فيها، وما يتعين تقديمه من تلك المعلومات دورياً للإدارة والجهات الحكومية الأخرى ذات الاختصاص.

مادة (24):

يحظر على الفندق أن يعلن عن نفسه للدعاية بغير الدرجة أو الفئة المصنف فيها، أو بما يخالف واقعه.

مادة (25):

إذا فقد الفندق شرطا أو أكثر من الشروط الأساسية التي منح بموجبها الرخصة المشار إليها في الفقرة (ب) من المادة (12) من هذا النظام، تخطره الإدارة بوجوب استكمال هذا الشرط أو الشروط خلال ستة أشهر، فإذا لم يستجب لمقتضيات الأخطار، يلغي الترخيص الممنوح له بقرار مسبب من الوزير، ويجوز التظلم من هذا القرار لدى ديوان المظالم خلال شهر من إبلاغه لصاحب الشأن أو من يمثله.

مادة (26):

يلغي هذا النظام كل ما يتعارض مع أحكامه من أنظمة أو قرارات أو تعليمات سابقة..

---

(1) حالياً وزارة الشؤون البلدية والقروية.

اللائحة التنفيذية لنظام الفنادق(1)

الفصل الأول: التراخيص

مادة (1):

لا يجوز تأسيس أو تشغيل فندق إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من وزير التجارة بناء على توصية إدارة الفنادق.

مادة (2):

يقدم طلب الترخيص بالتأسيس إلى إدارة الفنادق أو أحد فروع الوزارة على النموذج الذي تعده الإدارة مشفوعاً بالرسومات الهندسية والدراسات المتعلقة بالمشروع.

مادة (3):

يحصل المرخص له بالتأسيس على رخصة بناء الفندق من البلدية المختصة، وعليه أن يبدأ في إنشاء الفندق خلال سنة من صدور الترخيص، ويجوز مد هذه الفترة ستة أشهر أخرى بقرار من الوزير بناء على عرض الإدارة فإذا لم يباشر الإنشاء خلال المدة المذكورة أو توقف لأسباب لا تقرها الإدارة يسحب منه الترخيص بالتأسيس.

مادة (4):

يجب إعداد الفندق للتشغيل خلال المدة المعقولة التي تحددها إدارة الفنادق وإلا سحبت رخصة التأسيس. ويجوز لصاحب الشأن التظلم أمام الوزير خلال شهر من تاريخ إبلاغه بسحب الترخيص، ويكون قرار الوزير في هذا الشأن نهائياً.

مادة (5):

يقدم طلب الترخيص بتشغيل الفندق إلى إدارة الفنادق أو أحد فروع الوزارة على النموذج الذي تعده الإدارة مشفوعاً بالمستندات.

مادة (6):

لا يجوز للمرخص له بتأسيس أو تشغيل فندق أن يتنازل عن الترخيص، أو أن ينهي نشاط الفندق وذلك كلياً أو جزئياً، إلا بعد الحصول على موافقة الوزير.

مادة (7):

إذا تخلف أحد الشروط الأساسية التي منحت على أساسها رخصة التأسيس أو رخصة التشغيل تقوم الإدارة بأخطار صاحب الشأن لاستكمال هذه الشروط خلال ستة أشهر، فان لم يستجب، يلغى الترخيص بقرار مسبب من الوزير، ويجوز لصاحب الشأن التظلم من هذا القرار أمام ديوان المظالم خلال شهر من تاريخ إبلاغه القرار.

---

(1) قرار وزير التجارة رقم 1375 وتاريخ 1397/4/18هـ ويعمل به من تاريخ نشره بالرجريدة الرسمية.

الفصل الثاني: شروط منح التراخيص

مادة (8):

يشترط فيمن يرخص له بتأسيس فندق، ما يلي:

أ – أن يكون سعودي الجنسية، شخصياً طبيعياً أو معنوياً.

ب – أن يكون الشخص الطبيعي كامل الأهلية، وإلا تعين على ممثله الحصول على إذن شرعي.

ج – أن يكون له الحق في مزاولة هذا النشاط طبقاً للأنظمة المعمول بها.

د – أن يكون مالكاً لأرض الفندق بموجب صك شرعي.

مادة (9):

يشترط فيمن يرخص له بتشغيل الفندق، ما يلي:

أ – أن يكون سعودي الجنسية شخصاً طبيعياً أو معنوياً أو يكون اجنبياً مرخصاً له بذلك.

ب – أن يكون الشخص الطبيعي كامل الأهلية، وإلا تعين على ممثله الحصول على إذن شرعي.

ج – أن يكون له الحق في مزاولة هذا النشاط طبقاً للأنظمة المعمول بها.

د – إلا يكون قد حصل على رخصة تشغيل، أو قام بإدارة فندق سبق الحكم نهائياً بغلقه.

الفصل الثالث: التصنيف والأسعار

مادة (10):

يصدر قرار من الوزير بناء على اقتراح الإدارة بتحديد ما يأتي:

أ – درجات وفئات الفنادق وشروطها ومواصفاتها، ويجوز تقسيم الدرجة إلى فئتين أو ثلاثة مع تحديد شروط ومواصفات كل فئة.

ب – تصنيف كل فندق في إحدى الدرجات أو الفئات أن وجدت.

مادة (11):

تحدد بقرار من الوزير، بناء على اقتراح الإدارة، أسعار المبيت والوجبات والمشروبات وغير ذلك من الخدمات الفندقية، وكذلك مقابل الخدمة.

مادة (12):

تتولى الإدارة إعادة النظر في التصنيف كل سنة على ضوء تقارير المفتشين كما تتولى إعادة النظر في قوائم الأسعار مرة كل سنتين وتعرض ما تراه من اقتراحات بهذا الشأن على الوزير خلال الستة أشهر الأخيرة من كل فترة.

الفصل الرابع: التزامات الفنادق

مادة (13):

يتولى إدارة الفندق مدير مسئول، على أن تكون الأفضلية

قرار وزاري رقم (176) وتاريخ 1423/2/7هـ

إن وزير التجارة. وبما له من صلاحيات، بعد الإطلاع على نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/27) وتاريخ 1395/4/11هـ وعلى القرار الوزاري رقم(1375) وتاريخ 1397/4/18هـ وتعديلاته. وبعد الإطلاع على الأمر السامي الكريم رقم(25129/2/7) وتاريخ 1422/12/5هـ عطفاً على خطاب معالي وزير الصحة رقم(26/4648/7905) وتاريخ 1422/5/11هـ بالموافقة على الاقتراح بقيام جميع الفنادق في المملكة التي يزيد عدد غرفها عن(50)غرفة بالتعاقد مع أحد المستشفيات أو المستوصفات الخاصة لتأمين طبيب عند الحاجة لتقديم الخدمات الطبية الاسعافية الطارئة، نظراً لما سيحققه ذلك من خدمة إضافية ورعاية طبية لنزلاء الفنادق للارتقاء بمستوى وطبيعة الخدمات التي تقدمها فنادق المملكة في ضوء الأهمية المتزايدة التي يكتسبها القطاع السياحي، والارتفاع المضطرد لنسب اشغال الفنادق بالمملكة على مدار العام. وبناء على مقتضيات المصلحة العامة. يقرر:

1 - على كل فندق تزيد غرفه عن(50)غرفة التعاقد مع أحد المستشفيات أو المستوصفات الخاصة لتأمين طبيب عند الحاجة لتقديم الخدمات الطبية الإسعافية الطارئة للنزلاء، وموافاة الوزارة بنسخة من العقد.

2 - تطبق العقوبات الواردة في المادة(13)من نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/27 وتاريخ 1395/4/11هـ على الفندق المخالف.

3 - ينشر في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

وزير التجارة

للمواطنين السعوديين ويشترط فيه ما يلي:

أ – الحصول على مؤهل دراسي مناسب.

ب – خبرة عملية كافية بالإدارة الفندقية.

ج – إجادة اللغة العربية وإحدى اللغتين الإنجليزية أو الفرنسية.

د – إلا يكون قد سبق الحكم عليه نهائياً بعقوبة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. ويجوز للإدارة إعفاء المديرين بفنادق الدرجتين الثانية والثالثة، من شرط أو أكثر من الشروط الثلاثة الأولى.

مادة (14):

تلتزم كافة الفنادق بإمساك السجلات والبطاقات الخاصة بالنزلاء، على ضوء القواعد والأسس التي تضعها وزارة التجارة بالاشتراك مع وزارة الداخلية كما تلتزم الفنادق بإمساك أية سجلات أخرى أو دفاتر أو مطبوعات تقررها الإدارة.

مادة (15):

يجب على فنادق الدرجتين الممتازة والأولى، أن تمسك دفاتر محاسبية منتظمة توضح نشاطها المالي خلال السنة المالية، وعليها أن تعد في نهاية كل سنة مالية ميزانية وحساباً للأرباح والخسائر وحساباً للتشغيل والمتاجرة وتقريراً عن مركزها المالي، وترسل نسخة من هذه الوثائق، مع تقرير مراقب الحسابات عنها، إلى إدارة الفنادق مرفقاً بها التقرير السنوي عن نشاط الفندق على النموذج الذي تعده الإدارة، وذلك خلال الثلاثة أشهر الأولى من السنة التالية. أما فنادق الدرجات الأخرى فعليها أعداد قوائم بالإيرادات والمصروفات عن كل سنة مالية، تكون تحت طلب إدارة الفنادق أو مندوبيها للإطلاع عليها في أي وقت.

مادة (16):

فيما عدا فنادق الدرجة الثالثة، تلتزم كافة الفنادق الأخرى بإعداد قواعد خاصة بحجز الغرف والإقامة، تعتمد من الإدارة، وعليها إبرازها في مكان ظاهر بقسم الاستقبال باللغة العربية، وبإحدى اللغتين الإنجليزية أو الفرنسية فضلاً عن إمساك دفتر مسلسل الصفحات يختم من الإدارة أو من أحد فروع الوزارة تقيد فيه بانتظام طلبات الحجز دون كشط أو شطب أو تحشير.

مادة (17):

على كل فندق أن يضع في مكان ظاهر وواضح للنزلاء باللغة العربية وبإحدى اللغتين الإنجليزية أو الفرنسية.

أ – قائمة بالأسعار المحددة للإقامة والخدمات الفندقية الأخرى، وذلك بكل غرفة من غرف الفندق ومكاتب الإدارة والاستقبال.

ب – رخصة الفندق، وإعلاناً يوضح درجة وفئة الفندق.

ج – لوحة تبين عدد الغرف وعدد الأسرة وبيان المشغول منها والمحجوز والخالي.

مادة (18):

يلتزم كل فندق باستقبال النزلاء في حالة وجود أماكن خالية وعليه تقديم كافة الخدمات الفندقية لهم، طبقاً لدرجته وفئته مع التقيد بالأسعار المحددة.

مادة (19):

يجب أن يتوافر في مستخدمي الفندق ما يلي:

1. الحصول على شهادة صحية رسمية تفيد الخلو من الأمراض المعدية والمتوطنة.
2. التحصين بصفة دورية ضد الأمراض المعدية.
3. السيرة والسمعة الطيبة، واللباقة في استقبال ومعاملة النزلاء وحسن الهندام والمظهر.
4. مراعاة الزي المميز للقسم الذي يعمل به في فنادق الدرجة الأولى والدرجة الممتازة أو الزي الخاص بفنادق الدرجة الثانية الذي تقره الإدارة.
5. الخبرة والثقافة اللتان تتناسبان مع درجة الفندق وفئته وطبيعة العمل المنوط بهم.

مادة (20):

يجب أن يتوافر في الفندق، ما يلي:

أ – التقيد بالتقاليد المرعية.

ب – وسائل التطهير والتبخير اللازمة للمحافظة على النظافة.

ج – جودة وسلامة المواد الغذائية مع مراعاة النظافة التامة في الأدوات والتجهيزات والمعدات المتعلقة بها.

د – نظافة المرافق الصحية ووسائل الصرف مع تخصيص أماكن غير مكشوفة للفضلات.

هـ – تأمين الأدوات والأدوية والمواد اللازمة للإسعافات الأولية.

و – العدد الكافي من الأجهزة وأدوات الإطفاء، على أن تكون صالحة للاستعمال بصفة مستمرة.

ز – الإجراءات والاحتياطات اللازمة لحماية الممتلكات ووقاية النزلاء والمترددين والمستخدمين من الأخطار.

ح – نسخة إضافية من جميع المفاتيح المستعملة بالفندق تحفظ لدى مسئول لاستخدامها عند اللزوم.

ط – العدد الكافي من المستخدمين والعمال بما يتناسب مع درجة وفئة الفندق على أن تكون الأفضلية في التعيين للسعوديين.

ي – نسخة من نظام العمل واللائحة الداخلية للمستخدمين وسجل خاص للعاملين وفقاً للأنظمة المرعية بالفندق، تبين به أسماؤهم ومؤهلاتهم ووظائفهم وكافة البيانات المتعلقة بهم، وكذلك ملف خاص لكل مستخدم، يحتوي على مسوغات التعيين.

مادة (21):

على صاحب الفندق أن يخطر الإدارة بأي تغيير أساسي يتم في الفندق يترتب عليه تخلف شرط أو أكثر من شروط التشغيل، وذلك خلال أسبوعين من تاريخ التغيير.

مادة (22):

يجوز للإدارة أن تكلف صاحب الفندق بتغيير اسم الفندق إذا كان من شأنه تضليل النزلاء أو قيام لبس أو خلط مع غيره من أسماء الفنادق الأخرى، كما أنه لا يجوز أحداث أي تغيير في اسم الفندق إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من الإدارة.

الفصل الخامس: التدريب

مادة (23):

تقوم إدارة الفنادق بتنظيم الدورات التدريبية التي تهدف إلى رفع مستوى الكفاءات الوطنية، في مجال الخدمات الفندقية، وذلك بعد التنسيق مع الجهات المعنية.

مادة (24):

توزع الإدارة على الفنادق برامج الدورات التدريبية، وما يصلها من نشرات فندقية أو دورات تدريبية خارج المملكة وتلتزم الفنادق بإرسال بعض موظفيها السعوديين المرشحين لحضور هذه الدورات.

الفصل السادس: الرقابة والتفتيش والتحقيق

مادة (25):

تتولى إدارة الفنادق الرقابة والتفتيش وفحص الشكاوى المتعلقة بالفنادق وضبط المخالفات التي تقع بالمخالفة للنظام أو لائحته وقراراته التنفيذية. ويعتبر المرخص له بالتشغيل ومدير الفندق مسئولين

بالتضامن عن جميع التزامات الفندق، وما يقع به من مخالفات بشأنها.

مادة (26):

يتولى مفتشوا الإدارة المعتمدون تنفيذ المهام المشار إليها في المادة السابقة ويكون لهم في دائرة اختصاصهم صفة الضبطية القضائية، ولهم في سبيل ذلك حق دخول الفندق وإجراء التفتيش والإطلاع على الدفاتر والسجلات والأوراق، وطلب البيانات اللازمة واستجواب العاملين بالفندق، وسماع شكاوى النزلاء وعلى أصحاب الفنادق والمسئولين بها، تقديم جميع التسهيلات التي تمكن المفتشين من أداء أعمالهم.

مادة (27):

إذا أسفر التفتيش عن وجود مخالفة لأحكام النظام أو لائحته أو قراراته التنفيذية فعلى المفتش تحرير محضر من نسختين على النموذج الذي تعده الإدارة لإثبات الواقعة، وإجراء التحقيق فيها، ورفع الأمر إلى إدارة الفنادق لاتخاذ اللازم نحو إصدار قرار بالعقوبة أو بحفظ التحقيق ويصدر القرار بالعقوبة مسبباً، ويخطر بها صاحب الشأن.

مادة (28):

أ – يكون القرار الصادر من الإدارة بغرامة لا تجاوز (1100) الف ومائة ريال نهائيا بعد مصادقة الوزير عليه.

ب – يجوز لصاحب الشأن التظلم للوزير من القرار الصادر بتوقيع العقوبة إذا كان بغرامة تزيد على (1100) ألف ومائة ريال أو بالغرامة والغلق النهائي أو المؤقت وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار. ويكون القرار الصادر من الوزير برفض التظلم من الغرامة نهائيا.

ج – يجوز لصاحب الشأن، التظلم من قرار الوزير في حالة الغلق النهائي أو المؤقت إلى ديوان المظالم خلال شهر من تاريخ إبلاغه بالقرار. ويكن قرار الديوان نهائيا.

د – تتولى إدارة الفنادق نشر القرارات النهائية الصادرة بالعقوبة في حالة الغلق النهائي أو المؤقت في صحيفة يومية تصدر في المدينة التي يقع الفندق في دائرتها أو في أقرب مدينة لها وذلك على نفقة المخالف.

مادة (29):

يجازى بغرامة لا تجاوز (10000) عشرة آلاف ريال:

أ – كل من قام بتشغيل فندق دون الحصول على رخصة بذلك طبقاً لأحكام هذه اللائحة.

ب – كل من تنازل عن الترخيص أو أنهى نشاطه الفندقي بالمخالفة لأحكام المادة السادسة من هذه اللائحة.

ج – كل من منع أو تسبب في منع المفتشين المعتمدين من مباشرة واجباتهم، وكذلك كل من امتنع عن تنفيذ ما يطلبه هؤلاء المفتشون في حدود النظام واللائحة.

مادة (30):

يجازى بغرامة لا تتجاوز (5000) خمسة آلاف ريال كل من خالف حكماً من أحكام المواد 14 و 16 و 18 و 19 و 20 و 24 من هذه اللائحة.

مادة (31):

يجازى بغرامة لا تجاوز (1000) ألف ريال كل من خالف حكماً من أحكام المواد 13 و 15 و 17 و 21 و 22 من هذه اللائحة.

مادة (32):

كل مخالفة أخرى لأحكام النظام أو اللائحة أو القرارات الصادرة تنفيذا له يعاقب مرتكبها بغرامة لا تتجاوز خمسمائة ريالاً.

مادة (33):

يعتبر عائداً كل من ثبت ارتكابه مخالفة لأحكام نظام الفنادق واللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً له بعد الحكم عليه نهائياً في مخالفة أخرى، ويجوز الحكم على العائد، فضلاً عن الغرامة بعقوبة الغلق المؤقت أو النهائي.

مادة (34):

تعدد العقوبات بتعدد المخالفات..

اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة(1)

إن وزير التجارة، بما له من صلاحيات: وبعد الإطلاع على نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/27 وتاريخ 1395/4/11هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1375 وتاريخ 1397/4/18هـ. وبعد الإطلاع على خطاب ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم 6949/7 وتاريخ 1419/5/17هـ بشأن موافقة المجلس الموقر على إصدار الأحكام المتعلقة بالوحدات السكنية بقرار من وزير التجارة وفقاً لأحكام المادة(12) من نظام الفنادق. وبعد الإطلاع على القرارات الوزارية رقم 969 وتاريخ 1419/7/27هـ ورقم 1303 وتاريخ 1419/11/22هـ ورقم 1304وتاريخ 1419/11/22هـ بشأن الإحكام المنظمة للوحدات السكنية المفروشة، وعناصر تصنيف درجات تلك الوحدات والحدود العليا لأسعار الإقامة فيها. وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة يقرر ما يلي: أولا: إصدار لائحة الأحكام المنظمة للوحدات السكنية المفروشة بالصيغة المرفقة. ثانياً :يلغي هذا القرار القرارات السابقة 969 وتاريخ 1417/7/27هـ ورقم 1303وتاريخ 1419/11/22هـ ورقم 1304 وتاريخ 1419/11/22هـ. ثالثاً: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره. وزير التجارة".

1- الأحكام العامة

مادة (1):

تعتبر هذه اللائحة جزءا لا يتجزأ من اللائحة التنفيذية لنظام الفنادق الصادر بموجب القرار الوزاري رقم 1375 وتاريخ 1395/4/11هـ.

مادة (2):

تسري أحكام نظام الفنادق ولائحته التنفيذية على جميع الوحدات السكنية المفروشة، المعدة للتأجير لليلة واحدة أو أكثر لإقامة ومبيت النزلاء نظير مقابل نقدي، القائمة وقت العمل بهذا القرار أو التي تقام بعد ذلك أيا كانت التسمية التي تطلق عليها، سواء كانت شققاً مفروشة أو دوراً. بشرط إلا يقل عدد وحداتها المخصصة لهذا الغرض عن أربع وحدات سكنية مفروشة بمنافعها ويقصد بالوحدة المفروشة الوحدة المكونة من غرفة نوم واحدة أو أكثر وصالة ومطبخ وحمام على الأقل.

مادة (3):

تطبق أحكام هذه اللائحة على الوحدات السكنية المفروشة القائمة وعلى أصحاب الوحدات المذكورة ومديريها أن يتقدموا إلى وزارة التجارة أو أحد فروعها لتكييف أوضاع وحداتهم والحصول على تراخيص بتشغيلها وتحديد درجاتها، وإذا رفض الطلب لعدم استيفاء الشروط والمواصفات المقررة للوحدات المذكورة تعيين تصفية أعمالها خلال ستة شهور على الأكثر من تاريخ إبلاغ صاحب الشأن بقرار الرفض، فإذا لم يقم صاحب الشأن بالتصفية الاختيارية خلال المدة الممنوحة تتم التصفية رسميا وتتوقف الوحدة عن ممارسة أعمالها ويشطب سجلها التجاري.

مادة (4):

لا يجوز تخصيص أي عقار لاستثماره وحدة سكنية مفروشة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الوزارة. ويجوز أن يكون طالب الترخيص مستأجرا للعقار المذكور بشرط موافقة مالك العقار كتابة على ذلك.

---

(1) قرار وزير التجارة رقم 1474 وتاريخ 1421/8/12هـ.

مادة (5):

تحدد مستويات الوحدات السكنية المفروشة بثلاث درجات الأولى والثانية والثالثة. وتحدد الشروط والمواصفات الخاصة بكل درجة طبقاً لما هو وارد بالشروط والمواصفات الموضحة في الفصل الثاني من هذه اللائحة.

مادة (6):

تستثنى الوحدات السكنية المفروشة في مكة المكرمة والمدينة المنورة من توفير الشروط والمواصفات التالية (المواقف، مساحات الغرف، وصالون الجلوس، المصاعد) ويتم تصنيف الوحدة بالدرجة التي تستحقها في ضوء مجموع النقاط التي حصلت عليها لقاء الشروط والمواصفات المتوفرة في كل وحدة.

مادة (7):

أ – تخضع الوحدات السكنية المفروشة الكائنة بمكة المكرمة والمدينة المنورة خلال موسم الحج فقط للضوابط والتعليمات المقررة بشأن إسكان الحجاج في هاتين المدينتين والشروط والمواصفات التي تقررها وزارة الحج واللجان المختصة. وفيما عدا موسم الحج تلتزم جميع الوحدات السكنية المفروشة بالشروط والمواصفات والأسعار المحددة من قبل هذه الوزارة تطبيقا لما ورد في هذه اللائحة.

ب – تكون الحدود القصوى التي لا يجوز تجاوزها لأسعار الإقامة لكل درجة في الوحدات السكنية المفروضة، وكذلك النسب التي يجوز إضافتها لهذه الأسعار خلال فترات المواسم طبقاً لما هو وارد بالأسعار الموضحة في الفصل الثالث من هذه اللائحة.

مادة (8):

يتم تصنيف كل وحدة سكنية مفروشة خاضعة لأحكام هذه اللائحة طبقاً لقواعد التصنيف التالية:

أ – تحدد العناصر التي يجري التصنيف على أساسها بأربعة عناصر، ويتم تقييمها بنقاط مجموعها 120 (مائة وعشرون) نقطة موزعة على النحو التالي:

- عنصر المبنى من حيث مستوى البناء من الداخل والخارج ويخصص له 48 نقطة.
- عنصر الوحدات السكنية من حيث السعة والتجهيز ويخصص له 44 نقطة.
- عنصر الخدمات والمرافق يخصص له 17 نقطة.
- عنصر الإدارة ويخصص له 11 نقطة.

ويتكون كل عنصر من هذه العناصر من المكونات الموضحة لكل منها في بيانات الشروط والمواصفات والنقاط التي تستحقها مكونات كل عنصر.

ب- يكون لكل مستوى من مستويات المنشآت السكنية حد ادنى من مجموع هذه النقاط على النحو التالي:

- الدرجة الأولى حدها الأدنى 100 نقطة من 120 نقطة.
- الدرجة الثانية حدها الأدنى 80 نقطة من 120 نقطة.
- الدرجة الثالثة حدها الأدنى 60 نقطة من 120 نقطة.

ج- تعطى كل وحدة سكنية خاضعة للتصنيف النقاط التي تستحقها من مجموع النقاط في ضوء المتوافر لديها كما وكيفا من العناصر المشار إليها ومكوناتها ثم تحدد درجاتها تبعاً لمجموع النقاط التي تحصل عليها ويعاد النظر في تصنيفها كل سنتين في ضوء تقارير مفتشي وزارة التجارة وفروعها.

مادة (9):

على أصحاب الوحدات السكنية المفروشة ومديريها التقيد بالتعليمات الأمنية التي تسرى على الفنادق وما تصدره الجهات الرسمية المختصة بخصوص هذه الوحدات وكذلك تعليمات الدفاع المدني بخصوص وسائل السلامة والإسعاف وما تصدره مكاتب العمل من تعليمات تتعلق بالعاملين بالوحدة والشروط الصحية وتعليمات وأنظمة البناء التي تحددها وزارة الشئون البلدية والقروية، وعلى الأخص ضرورة التقيد بما يلي:

1 – الاشتراك في نظام الحاسب الآلي الخاص بالجهات الأمنية على أن يقوم بالعمل عليه موظفون سعوديون.

2 – تسجيل أسماء جميع النزلاء والمرافقين والزائرين والبيانات المتعلقة بهم من واقع الوثائق الرسمية الخاصة بهم.

3 – الالتزام بالتعليمات والضوابط التي تصدرها الجهات المختصة فيما يتعلق باسكان الأشخاص في الوحدات السكنية المفروشة والتأكد من هوياتهم (وخاصة النساء والقصر).

4 – الفصل بين الوحدات المخصصة لسكن العائلات والوحدات المخصصة لسكن العزاب، وعدم إسكان العزاب في وحدات العائلات، وعدم إسكان العائلات في وحدات العزاب.

5 – توفير خدمات الاتصالات بجميع أنواعها المحلية والدولية.

6 – تواجد موظفي الاستقبال على مدار الساعة وتوفير الخدمات من الساعة (6) صباحاً وحتى منتصف الليل، ويكون للوحدة مدخل ومخرج واحد عدا مخارج الطوارئ وضبط الدخول والخروج من وإلى الوحدة السكنية.

7 – تأمين نسخة اضافية من جميع مفاتيح الوحدة السكنية لدى مدير الوحدة لاستخدامها على مسئوليته عند اللزوم.

8 – حصول جميع العاملين بالوحدة السكنية على شهادة صحية رسمية والتحصين الدوري ضد الأمراض المعدية أو السارية واتخاذ كل ما يلزم لضمان جودة وسلامة المواد الغذائية التي تقدم للنزلاء مع مراعاة النظافة التامة في الأدوات والتجهيزات المتعلقة بها.

9 – مراعاة أية تعليمات تصدرها الجهات الحكومية المعنية بحكم اختصاصها.

مادة (10):

تطبق العقوبات المنصوص عليها بنظام الفنادق ولائحته التنفيذية على أصحاب الوحدات السكنية المفروشة عند مخالفة أحكامها السارية على هذه الوحدات وفقا لما ورد بالفصل الخامس من النظام المذكور والفصلين السادس والسابع من اللائحة التنفيذية المشار إليه.

2- الشروط والمواصفات الواجب توافرها بالوحدات السكنية المفروشة

مادة (11):

الشروط والمواصفات لعنصر المبنى (48 نقطة) موزعه على المكونات التالية:

أ – المبنى من الخارج (18 نقطة).

1 – الموقع: موقع متميز أو على شارع رئيسي أو تجاري (10 نقاط).

2 – الواجهة والتشطيب: واجهة متميزة وتصميم يناسب الغرض والتشطيب الخارجي للمبنى فاخر (4 نقاط).

3 – مواقف السيارات: توفير مواقف لسيارات النزلاء حسب ما تصرح به رخص البناء الصادرة من البلديات (وتعفى المباني في مكة المكرمة والمدينة المنورة من هذه الشروط عند الضرورة) (4 نقاط).

ب – المبنى من الداخل (30 نقطة).

4 – المدخل والتشطيب: التشطيب الداخلي ممتاز مع وجود (ديكور) متميز في المدخل (3 نقاط).

5 – صالة الانتظار: وجود صالة لانتظار النزلاء مؤثثة بشكل ممتاز (3نقاط).

6 – المكاتب الأمامية: وجود مكاتب للاستقبال والاستعلامات وحسابات النزلاء وخزينة للأمانات (3نقاط).

7 – التكييف: مركزي مع إمكانية التحكم في التشغيل أو وحدات منفصلة أو شباك (5 نقاط).

8 – المصاعد: إذا زاد عدد طوابق المبنى عن طابقين يشترط وجود مصاعد كافية لخدمة النزلاء حسب ما تصرح به رخص البناء الصادرة من البلديات (5 نقاط).

9 – الأرضيات: تكون أرضيات الصالات والممرات مغطاة بالبلاط أو تفرش بالموكيت الجيد (3 نقاط).

10 – سلالم الطوارئ: (حسب ما يصدر به ترخيص الدفاع المدني) (6 نقاط).

11 – المصلى: تخصيص وأعداد مكان مناسب لأداء صلاة الجماعة داخل المبنى ويجوز الاكتفاء بوجود مسجد عام مجاور للمبنى (نقطتان).

مادة (12):

الشروط والمواصفات المتعلقة بالوحدة السكنية: (44نقطة) موزعه على المكونات التالية:

1 – المساحة: أن لا تقل مساحة الغرف بكل شقة عن 16م2 وكذلك الصالة (باستثناء المباني في مكة المكرمة والمدينة المنورة (8 نقاط).

2 – فرش الأرضيات: تفرش الغرف بالموكيت من الحائط للحائط أو بالسجاد الجيد وإذا كانت من الرخام أو السيراميك فتغطي جزئياً بقطع من السجاد (3 نقاط).

3 – الأثاث والتجهيزات: تؤثث غرف النوم الرئيسية بمستلزمات غرفة النوم المتكاملة من أسرة فخمة بمفروشاتها والوسائد والأغطية والبطانيات ودولاب وتسريحة بأدراج للملابس وكرسي ومنضدة ورف للحقائب بالإضافة إلى (تليفزيون) وهاتف وستائر للنوافذ. أما الغرف الأخرى فتؤثث بأسرة مفردة أثنين أو ثلاثة حسب مساحة الغرفة مع باقي المستلزمات، وتؤثث غرفة الاستقبال إما الكنب و(الكراسي) وإما بالجلسات العربية الممتازة مع تزويدها بالكماليات اللازمة والسجاد وطاولة للتليفزيون وسجادة صلاة ومصحف وسهم باتجاه القبلة وهاتف (15 نقطة).

4 – الحمامات: وجود حمام بكل شقة على الأقل ويكون به مغسلة لليدين وبانيو ودش ومرآة ومروحة طرد وتهوية وغير ذلك من مستلزمات الحمامات، مع تأمين غسالة ملابس بكل شقة لغسل ملابس النزلاء وتجفيفها (5 نقاط).

5 – المطبخ: وجود مطبخ كامل داخل كل شقة مجهز بجميع أدوات الطهي والأواني والأطباق كامل داخل كل شقة مجهز بجميع أدوات الطهي والأواني والأطباق وموقد الغاز أو موقد الكهرباء والثلاجة ومائدة للطعام بكراسيها وقد توضح مائدة الطعام وكراسيها بالصالة حسب مساحة المطبخ وتزود الحمامات والمطبخ بسخانات المياه إلى جانب المياه العادية (7 نقاط).

6 – الديكور ووسائل الإضاءة: وجود (ديكورات) جميلة من لوحات الحوائط وسلات الورد وزهريات الزرع وغيرها، وتوفير إضاءة مريحة للعين في غرف النوم وإضاءة كافية في الصالونات والحمامات والمطبخ وسائر أرجاء الوحدة السكنية (3 نقاط).

7 – الدليل واللوحات الإرشادية: وجود دليل إرشادي داخل كل وحدة يوضح خدمات المبنى وأرقام الهواتف الداخلية لخدمات الوحدات، كما يوضح الأسعار المعتمدة من الوزارة للمبيت والإقامة والخدمات المتوفرة بالوحدات السكنية وكذلك توفير لوحات إرشادية تحدد مواقع مكاتب الإدارة وأقسام الخدمات وأرقام الوحدات حسب الممرات، وتوضح ممرات الطوارئ والإرشادات التي تتبع في حالة حدوث حريق بالمبنى مع مراعاة تعليمات الدفاع المدنية (3 نقاط) .

مادة (13):

الشروط والمواصفات المتعلقة بالخدمات والمرافق (17 نقطة) موزعة على المكونات التالية :

1 – خدمة الاتصالات: تأمين خدمة الاتصالات المحلية والدولية بأنواعها المختلفة بما في ذلك الفاكس أو التلكس والإنترنت (3 نقاط).

2 – المياه: توفير المياه الصالحة للشرب والمياه المستخدمة في دورات المياه (بارد وحار) بصفة مستمرة (4 نقاط).

3 – النظافة والصيانة: تحقيق درجة عالية من النظافة والصيانة للمبنى ويشمل ذلك المدخل والصالات والممرات والمرافق وأقسام الخدمات ومكاتب الإدارة، وكذلك تنظيف الوحدات والغرف وتبديل الشراشف يومياً، ويراعى أن تستمر خدمة الوحدات من الصباح وحتى منتصف الليل (10 نقاط).

4 – خدمات أخرى: يحق للوحدة الحصول على نقاط إضافية إذا وفرت الخدمات الإضافية التالية:

أ) مطعم. – مغسلة. – ملاعب رياضية. – مسبح. (4 نقاط لكل خدمة).

ب) تأجير السيارات. – أعمال السكرتارية. – صالون حلاقة (نقطتان) لكل خدمة.

مادة (14):

الشروط والمواصفات المتعلقة بعنصر الإدارة (11 نقطة) موزعة على المكونات التالية:

1 – مدير المنشأة: يشترط فيمن يعين مديراً للوحدة السكنية المفروشة أن يكون سعودياً وكامل الأهلة ولا يقل عمره عن 18 سنة وحاصلات على شهادة الثانوية العامة ومشهود له بحسن السيرة والسلوك ولم يسبق له القيام بإدارة وحدة سكنية مفروشة أو منشأة فندقية أخرى صدر قرار بغلقها أو تصفيتها بسبب سوء الإدارة، ويستثنى مالك الوحدة من شرط المؤهل العلمي إذا قام هو بإدارتها شخصياً شريطة أن يجيد القراءة والكتابة (3 نقاط).

2 – العاملون بالوحدة: يجوز عند الضرورة الاستعانة بغير السعوديين في العمل بالوحدة في غير وظائف المديرين والتعليمات الرسمية المتعلقة بالسعودة كحد أدنى. ويشترط في غير السعودي الحصول على شهادات صحية رسمية بخلوه من الأمراض المعدية ويشترط إلا تقل نسبة عدد العاملين إلى عدد الوحدات وفقاً لما يلي:

أ – عامل واحد لكل ثلاث وحدات في الدرجة الأولى.

ب – عامل واحد لكل أربع وحدات في الدرجة الثانية.

ج – عامل واحد لكل خمس وحدات في الدرجة الثالثة (6 نقاط).

3 – المظهر العام: توفير زي موحد للعاملين يحقق المظهر والنظافة التامة، ويجوز تخصيص زي لك فئة منهم (2 نقاط)

3- سقوف أسعار الإقامة في الوحدات السكنية المفروشة

مادة (15):

أ – تخضع أسعار الإقامة في الوحدات السكنية المفروشة لظروف العرض والطلب في كل مدينة من مدن المملكة (عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة) بشرط ألا تتجاوز هذه الأسعار الحدود القصوى التالية للمبيت عن الليلة الواحدة .

1 – الدرجة الأولى: 300 ريال للوحدة المفروشة المكونة من غرفة نوم واحدة وصالة جلوس وحمام ومطبخ ويضاف مبلغ مائة ريال لكل غرفة إضافية بالوحدة.

2 – الدرجة الثانية: 200 ريال للوحدة المفروشة المكونة من غرفة نوم واحدة وصالة جلوس وحمام ومطبخ ويضاف مبلغ خمسين ريالا لكل غرفة إضافية بالوحدة.

3 – الدرجة الثالثة: 125 ريال للوحدة المفروشة المكونة من غرفة نوم واحدة وصالة جلوس وحمام ومطبخ ويضاف مبلغ خمسة وعشرين ريالا لكل غرفة إضافية بالوحدة.

4 – إذا كان المبنى يحتوي على وحدات سكنية مفروشة وغرف مستقلة بحمام فتحدد أسعار الإقامة في تلك الغرف بأن يحتسب ما يعادل 50% من أسعار الإقامة المحددة للوحدات في المبنى لكل غرفة على حده

قرار وزاري رقم (2280) وتاريخ 1423/11/11هـ

إن وزير التجارة، بما له من صلاحيات، وبعد الإطلاع على نظام الفنادق الصادر بالمرسم الملكي الكريم رقم (م/27) وتاريخ 1395/4/11هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1375) وتاريخ 1397هـ. وبعد الإطلاع على القرار الوزاري رقم (1474) وتاريخ 1421/8/12هـ بشأن الأحكام والقواعد المنظمة للوحدات السكنية المفروشة. وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة. يقرر ما يلي:

أولا: تسري أحكام نظام الفنادق ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري الصادر بالأحكام والقواعد المنظمة للوحدات السكنية المفروشة على المباني المشتملة على غرف مفروشة بحمام خاص القائمة قبل صدور اللائحة والتي لا يقل عدد الغرف فيها عن (10) غرف.

ثانيا: تحدد أسعار الإقامة للغرفة المفروشة بحمام خاص بنسبة 50% من الأسعار المحددة للدرجة الثالثة حسب النقاط التي يحصل عليها المبنى.

ثالثا: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

وزير التجارة

ب – يمكن زيادة أسعار الإقامة في الوحدة السكنية المفروشة خلال المواسم بنسبة 70% من الأسعار المحددة لكل وحدة سكنية. ويقصد بالمواسم (إجازة العيدين وإجازة نصف العام الدراسي وفترة الاصطياف).

مادة (16):

تكون أسعار الإقامة في الوحدة السكنية المفروشة في مكة المكرمة والمدينة المنورة على النحو التالي:

الدرجة	الأيام العادية	رجب وشعبان	رمضان		فترة الحج
			العشرين الأولى	العشر الأواخر	
الأولى	400	600	800	1000	تخضع للضوابط والتعليمات التي تقرها وزارة الحج واللجان المختصة .
الثانية	300	450	600	750	
الثالثة	200	300	400	500	

مادة (17):

تضاف نسبة مقابل الخدمة للدرجتين الأولى والثانية بنسبة 10% ونسبة 5% للدرجة الثالثة وذلك من أسعار الإقامة المحددة لكل وحدة..

نظام المشاركة بالوقت(1)

مادة 1: تعريفات

يقصد بالعبارات الواردة في هذا النظام- المعاني التالية المبينة أمامها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

الوحدات العقارية السياحية: الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحي، بما في ذلك الوحدات العقارية السياحية تلك الواقعة في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

المشاركة بالوقت: (2) حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سكنية لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة بموجب عقد المشاركة بالوقت.

عقد المشاركة بالوقت: أي عقد، أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سكنية واحدة أو أكثر، مدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة.

عقار: أي مبنى، أو جزء من مبنى ثابت مخصص للاستعمال سكناً، ما يتعلق به الحق موضوع العقد.

الهيئة: الهيئة العليا للسياحة.

المشتري: أي شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت، أو ينشأ ذلك الحق لمصلحته، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام.

البائع: أي شخص ذي صفة طبيعية أو معنوية ينشئ الحق محل عقد المشاركة بالوقت بصفة تجارية، أو يتنازل عنه، أو يتعهد بالتنازل عنه، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام.

أجل: أي صورة من صور التسهيلات المالية.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام

مادة2: الترخيص بمزاولة النشاط

لا يجوز لأي شخص مزاولة نشاط المشاركة بالوقت قبل الحصول على ترخيص من الهيئة بعد توافر الشروط وتقديم الضمانات المحددة في اللائحة.

لا يجوز لأي شخص الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له، ما لم يتضمن ذلك الإعلان أو التسويق ما يلي:

رقم تصريح الهيئة للجهة المعلنة.

إمكان الحصول على المستند المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من هذا النظام، والمكان الذي يمكن الحصول عليه منه.

مادة 3: التزمات البائع

يلتزم البائع بما يلي:

أ- أن يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت مستنداً يشتمل على معلومات كاملة ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة وتعد جميع المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت.

ب- أن يقدم نسخة من المستند المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد، وذلك قبل الإعلان عنه أو قبل عرضه على الجمهور لبيعه.

ج- أن يبلغ الهيئة والمشتري بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في ذلك المستند قبل إبرام عقد

---

(1) صدر بقرار مجلس الوزراء رقم 206 وتاريخ 1427/8/18.

(2) المشاركة بالوقت: هي عقد انتفاع زمني لعين عقارية ذات صفات وامتيازات محددة.

المشاركة بالوقت، وأن يتضمن العقد نصاً صريحاً بذلك التغيير.

د- أن يمكن المشتري من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على عقد المشاركة بالوقت، بما فيها حقه في استعمال العقار في الوقت المحدد والفترة المتعاقد عليها.

هـ- أن يتخذ الإجراءات المناسبة لإدارة عقار المشاركة بالوقت وأن يكون مسؤولاً عن نظافة وصيانة العقار ليكون العقار في حال جيدة طوال فترة العقد وصالحاً للاستخدام، ويجوز تحصيل تكاليف الصيانة السنوية من كل مالك للمشاركة بالوقت، وذلك وفقاً للطريقة المنصوص عليها في العقد.

مادة 4:عقد المشاركة بالوقت وشروطه

تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام على عقود المشاركة بالوقت التي تبرم في السعودية، كما تطبق على عقود المشاركة بالوقت إذا كان عقار المشاركة بالوقت موجوداً داخل السعودية. يشترط في عقد المشاركة بالوقت الذي يعده البائع ما يلي:

ا - أن يكون العقد مكتوباً.

ب- أن يشتمل على التفاصيل المحددة في اللائحة.

ج- أن يصاغ العقد والمستند المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من هذا النظام باللغة العربية، ولا يمنع ذلك من ترجمتهما إلى لغات أخرى، على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة.

مادة 5: حقوق المشتري والتزاماته

1. من دون إخلال بأي حق يكتسبه المشتري بموجب الأنظمة في ما يتعلق ببطلان العقود، فإن للمشتري الخيار في الآتي:

أ- الانسحاب من العقد من دون إبداء سبب، وذلك خلال عشرة أيام تبدأ من تاريخ توفير الطرفين عقد المشاركة بالوقت أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة. وإذا كان اليوم العاشر عطلة رسمية، فتمتد الفترة إلى أول يوم عمل يليها.

ب - إلغاء عقد المشاركة بالوقت خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عقد المشاركة بالوقت أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة، وذلك إذا لم يشتمل العقد على المعلومات المحددة في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من النظام عند توقيع العقد أو الوثيقة. وإذا قدمت تلك المعلومات خلال تلك الأشهر الثلاثة، فتبدأ فترة انسحاب المشتري المنصوص عليها في الفقرة (أ) أعلاه من تاريخ تقديم المعلومات.

ج- الانسحاب من العقد خلال الأيام العشرة التالية لمضي الأشهر الثلاثة المنصوص عليها في الفقرة (ب) أعلاه إذا لم تقدم المعلومات المحددة في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من هذا النظام خلال الأشهر الثلاثة المشار إليها، من دون أي سبب.

2. إذا رغب المشترى في الانسحاب من العقد أو إلغائه وفقاً لما هو منصوص عليه في خلال – الفقرة (1) من هذه المادة، فيجب عليه إشعار الطرف الآخر في – المدة المحددة لذلك (أوممثله) خطياً على عنوانه المحدد في العقد، وذلك وفق الصورة والوسيلة المحددتين في اللائحة. ويعد الإشعار قد قدم خلال المدة المسموح بها، إذا كان تاريخ إرساله يسبق انقضاء تلك المدة. لا يتحمل المشتري إذا انسحب من العقد أو ألغاه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة(1) من هذه المادة أياً من تكاليف البائع ونفقاته المتعلقة بالعقد.

3. للمشتري بيع حقه في عقد المشاركة بالوقت، أو التنازل عنه للغير، أو هبته، أو الوصية به، وغير ذلك من الحقوق المتعلقة بالعقد.

المادة السادسة: الدفعات المقدمة

لا يجوز اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز له أثناءها الانسحاب من العقد أو إلغاؤه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (1) من المادة (الخامسة) من هذا النظام.

المادة السابعة:

إلغاء الاتفاقات الآجلة كلياً إذا غطيت قيمة عقد المشاركة بالوقت بأجل يمنحه البائع للمشتري أو – أو جزئياً وفق اتفاق آجل – يمنحه للمشتري طرف ثالث وانسحب المشتري – بين الطرف الثالث والبائع من العقد أو ألغاه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (1) من المادة (الخامسة) من هذا النظام، فيعد ذلك

إلغاء للاتفاق الآجل من دون أي التزام أو تبعة على المشتري، وتحدد لائحة الأحكام المنظمة لذلك.

المادة الثامنة: منع الاتفاق على ما يخالف هذا النظام

يعد باطلاً تنازل المشتري للبائع عن أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا النظام، أو إعفاؤه من أي من التزاماته الناشئة عن هذا النظام.

مادة 9: ضبط المخالفات

يتولى موظفان يصدر بتعيينهم قرار من الأمين العام للهيئة متابعة أداء المرخص لهم بممارسة هذا النشاط والتحقق من استيفاء الشروط والضوابط، ولهم في سبيل ذلك الاطلاع على السجلات، والحصول على المعلومات التي يطلبونها. وإذا تبين لهم وقوع مخالفات فعليهم ضبطها وإحالتها إلى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (العاشرة) من هذا النظام

مادة 10: التحقيق والفصل في المخالفات

تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة (أو لجان عدة) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم مستشاراً نظامياً، وذلك للنظر في مخالفات أحكام هذا النظام، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها فيه. وتعتمد قرارات هذه اللجنة من الأمين العام للهيئة. وتحدد اللائحة كيفية عمل هذه اللجنة. ولا يخلُّ ذلك بحق المتضرر في طلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفة أحكام هذا النظام.

يجوز التظلم من قرارات اللجنة أمام ديوان المظالم، خلال 60 يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

مادة 11: العقوبات

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر، ومن دون المساس بحقوق الغير: يعاقب كل مخالف للحكم الفقرة (1) من المادة (الثانية) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على 500 ألف ريال. يعاقب كل مخالف للحكم الوارد في الفقرة (4) من المادة (الثالثة) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على 500 ألف ريال، أو بإلغاء الترخيص، أو بهما معاً.

يعاقب كل مخالف للحكم الوارد في الفقرة (2) من المادة (الثانية)، أو الفقرتين (2) و (3) من المادة (الثالثة)، أو الفقرة (2) من المادة (الرابعة) من هذا النظام، بغرامة مالية لا تزيد على 300 ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة واحدة، أو بهما معاً.

يعاقب كل مخالف للحكم الوارد في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على 150 ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص ستة أشهر، أو بهما معاً.

في ما لم يرد في شأنه نص خاص بالعقوبة، يعاقب كل من يرتكب أي مخالفة لأي حكم من أحكام هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على 100 ألف ريال.

تجوز مضاعفة الحد الأعلى من العقوبة عند العود لأي من المخالفات الموضحة أعلاه.

مادة 12:أحكام عامة

تنشئ الهيئة سجلاً لنشاط المشاركة بالوقت يشتمل على بيانات تفصيلية عن عقود المشاركة بالوقت، والبائعين، والمشترين والعقارات الواقعة في السعودية المخصصة لهذا النشاط، وذلك وفقاً لما هو مبين تفصيلاً في اللائحة.

في ما لم يرد فيه نص في هذا النظام، تطبق اللجنة المنصوص عليها في الفترة (1) من المادة (العاشرة) من هذا النظام القواعد العامة للعقود المنظمة لحقوق أطراف العقد والتزاماتهم. يجب على ممارسي نشاط المشاركة في الوقت القيام بإعادة تكييف أوضاعهم وتعديل شروطهم بما يتفق مع أحكام هذا النظام، وذلك خلال سنة من تاريخ نفاذ هذا النظام.

تتقاضى الهيئة مقابلاً مالياً عن الخدمات التي تقدمها بموجب أحكام هذا النظام، على أن يصدر قرار من مجلس الوزراء بتحديد هذه الخدمات والمقابل المالي بناءً " الهيئة" على اقتراح من يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال 90 يوماً من تاريخ صدوره.

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد 90 يوماً من تاريخ نشره.

المعالجة المحاسبية للوحدات العقارية المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت(1)

1- تمهيـد :شهدت المملكة العربية السعودية في الآونة الأخيرة تزايداً في نشاط بيع الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت (تايم شير) ، سواءً من حيث حجم النشاط أو من حيث عدد عقود بيع وحدات المشاركة بالوقت خصوصا في مدينتي مكة المكرمة ، والمدينة المنورة لما لهما من جاذبية خاصة لدى كافة المسلمين في مختلف أنحاء المعمورة. على أثر ذلك، أقر مجلس الوزراء بالمملكة في جلسته المنعقدة يوم الاثنين 1427/8/18هـ الموافق 2006/9/11م نظام المشاركة بالوقت بالقرار رقم 206 وتاريخ 1427/8/18 لتنظيم هذا النشاط الاقتصادي الحيوي بالمملكة.

2- طبيعة نشاط بيع المشاركة بالوقت :

1. تنطوي طبيعة هذا النشاط على بيع المنفعة من العقار بحسب الوقت حيث يتم تقسيم الاستثمار العقاري إلى وحدات تمثل كل منها فترة محددة من السنة ، ويتيح عقد البيع للمشتري حق الانتفاع بهذه الوحدة خلال تلك الفترة. وقد يكون بائع المشاركات بالوقت هو المالك أو مستثمر يقوم بشراء كل أو بعض وحدات الاستثمار العقاري ليتولى إعادة بيعها بنظام المشاركة بالوقت.

2. تتم عملية المشاركة بالوقت عند إبرام عقد ملزم لكل من البائع والمشتري يلتزم بموجبه المشتري بسداد الثمن إما دفعة واحدة عند التعاقد أو عند بدء الانتفاع بالوحدة ، أو على أقساط متفق عليها بين البائع والمشتري.

3. لا يؤثر في طبيعة البيع بنظام المشاركة بالوقت التزام البائع بالإدارة و/أو الصيانة و/أو النظافة، وما في حكمها مما ينتج عنه التزامات مماثلة، للاستثمار العقاري المباع بنظام المشاركة بالوقت كلياً أو جزئياً ، أو أي تدابير أخرى يتخذها البائع للمحافظة على العقار بحالة جيدة طوال فترات البيع. وسواءً قام البائع بهذه المهام بشكل مباشر أو عهد بها إلى جهات أخرى وسواءً تحمل البائع التكاليف المترتبة على ذلك ، أو نص الاتفاق على أن يسدد المشتري للبائع رسوم في أوقات دورية مختلفة خلال فترة العقد مقابل تلك الخدمات.

4. لا يؤثر في طبيعة البيع بنظام المشاركة بالوقت قيام البائع بتقديم أي مزايا أو خصومات للمشتري.

3- الاستفسار :

كيف تتم معالجة مبيعات عقود المشاركة بالوقت وما يترتب عليها من إيرادات وتكاليف من الناحية المحاسبية ؟ ومتى يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن مباشرة هذا النشاط ؟

4- الإجابـة :

يهدف هذا الرأي إلى توضيح المعالجة المحاسبية لمبيعات عقود المشاركة بالوقت والاعتراف بالأرباح الناتجة عنها ، وما يتطلب ذلك من قياس وإثبات إيراد المبيعات ، وتكلفة المبيعات ، وتكلفة الفترات غير المباعة ، وكذلك معالجة التكاليف التسويقية وتكاليف الإدارة والصيانة والنظافة المتعلقة بالوحدات المباعة بنظام المشاركة بالوقت وأي التزامات أخرى على البائع. ويلزم توفر الشرطين الآتيين لتطبيق هذا الرأى:

الشرط الأول: أن ينطبق على عقد البيع للوحدة أو الوحدات العقارية نظام المشاركة بالوقت الصادر عن مجلس الوزراء بالقرار رقم 206 وتاريخ 1427/8/18 هـ الموافق 2006/9/11.

الشرط الثاني: أن يكون البائع قد نقل منفعة الوقت والمخاطر الجوهرية المرتبطة بالمنفعة إلى المشتري وأنه لا يوجد التزامات جوهرية على البائع بخلاف ما قد يتعلق بالإدارة والصيانة والنظافة وأي حافز يقدمه البائع للمشتري و ينص عليه في عقد المشاركة بالوقت.

---

(1) رأي لجنة معايير المحاسبة رقم 2/7 بتاريخ 1428/1/12هـ الموافق 2007/1/31م.

1. إثبات إيرادات المبيعات :

1) في حالة سداد قيمة المشاركة بالوقت بالكامل عند التعاقد يتم إثبات جميع إيرادات المبيعات الناتجة عن الفترات المباعة وذلك بالمبلغ الصافي، بعد استبعاد كافة التكاليف التي يتحملها البائع للتعاقد أو أي خصم يمنحه البائع للمشتري مقابل سداد القيمة دفعة واحدة. ويتم إثبات المبالغ المقدمة التي يدفعها المشتري مقابل الإدارة والصيانة والنظافة كإيرادات مؤجلة عند تحصيلها وتوزع على السنوات حسب استحقاقاتها.

2) في حالة سداد قيمة البيع على أقساط فإنه يتم إثبات إيرادات البيع بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الناتجة من البيع باستخدام معدل العائد السائد في السوق في تاريخ التعاقد، ويعد الفرق بين مجموع الأقساط الواجب سدادها بواسطة المشترى والقيمة الحالية لهذه الأقساط عائد غير مكتسب.

3) إذا كان عقد البيع يُلزم البائع بتحمل أي مصاريف دورية مقابل منح المشترين حوافز معينة أو تحمل مصاريف الإدارة والصيانة والنظافة والمحافظة على العقار ، يجب تقدير إجمالي تلك المصاريف على مدار مدة العقد وتخصم القيمة الحالية لها من الإيراد وتثبت في حساب خاص لمقابلة هذه المصاريف أو الحوافز التي يلتزم بها البائع.

4) عند اختلاف المبالغ الفعلية للمصاريف التي يلتزم بها البائع عن المبالغ التي كانت مقدرة لها ، يتم معالجة تلك الفروقات في قائمة الدخل مصروفات أو إيرادات حسب الحال.

2. تكوين مخصص الديون المشكوك في تحصيلها : في حالة تحصيل ثمن المشاركة بالوقت على أقساط فإن هناك احتمالا ألا يحصِّل البائع مبيعاته المؤجلة بنسبة 100% ، لذلك يجب تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عند الاعتراف بالإيراد ، ويتم تخفيض المعترف به من إيراد مبيعات المشاركة بالوقت بقيمة مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها، كما يتم إعادة تقدير مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها فى نهاية كل سنة مالية.

3. إثبات تكاليف المبيعات:

1) يجب تحديد التكاليف الكلية للعقار أو الجزء المخصص للبيع بنظام المشاركة بالوقت، ثم تحديد تكلفة المباع منها خلال السنة المالية ، وتحديد تكلفة الجزء غير المباع حتى نهاية تلك السنة المالية.

2) تشمل التكاليف الكلية للوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت كل التكاليف التي تحملها البائع حتى تصبح الوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت صالحة لاستخدام المشتري. وإذا كان جزء من الوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت لم يكتمل بعد ، يجب تقدير التكاليف اللازمة للإكمال وإضافتها إلى التكاليف الفعلية.

3) لتحديد التكلفة الكلية ، يجب حساب التكلفة الكلية للعقار متضمنة أي تكاليف تقديرية لاكتمال التجهيز ثم تخصيص التكلفة الكلية بين الجزء من العقار المخصص للبيع بنظام المشاركة بالوقت ، وأي جزء آخر من العقار يخصص لأي غرض آخر بخلاف البيع بنظام المشاركة بالوقت.

4) لتحديد المبيعات الكلية يجب تقسيم الجزء من العقار المخصص للبيع بنظام المشاركة بالوقت إلى فئات حسب الوحدات ، أو الفترات الزمنية التي يمكن بيعها إذا كان هذا التقسيم يترتب عليه اختلاف سعر البيع لكل فئة من فئات المشاركة بالوقت.

5) يتم الحصول على المبيعات الكلية بجمع حاصل ضرب كل فئة من فئات وحدات المشاركة بالوقت فى سعر البيع المحدد لها.

6) يتم استخدام نسبة التكلفة الكلية الى المبيعات الكلية كأساس لحساب تكلفة الفترات المباعة وتكلفة الفترات غير المباعة ، وذلك بقسمة التكاليف الكلية المخصصة للجزء من العقار المعد للبيع نظام المشاركة بالوقت على المبيعات الكلية المتوقعة منه.

7) تحسب تكلفة المبيعات الفعلية باستخدام نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية وذلك بضرب النسبة في صافي مبيعات الفترة من الوحدات بنظام المشاركة بالوقت.

وتحسب تكلفة الوحدات غير المباعة بالتكلفة الفعلية (دون التكلفة التقديرية للتجهيز).

8) لأغراض حساب نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية ، يجب إعادة تقدير مبيعات الفترات غير المباعة ، والتكاليف المقدرة لإكمال الوحدات في نهاية كل سنة مالية. وإذا حدث ، نتيجة إعادة تقدير المبيعات أو التكاليف ، تغير في نسبة التكلفة إلى المبيعات ، يجب حساب تكلفة المبيعات للفترة الحالية بطريقة تأخذ الأثر التراكمي للتكاليف في الفترات السابقة.

9) عند تقدير المبيعات الكلية لحساب نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية يجب الأخذ في الاعتبار العوامل المحتملة التي تؤثر على المبيعات الكلية ، مثل نسبة عدم التحصيل ، والتغيرات في أسعار البيع ، واسترداد المشاركات المباعة مرة أخرى بواسطة البائع وغيرها من العوامل المحتملة الأخرى وذلك بحسمها من المبيعات الكلية.

10) تحمل مصاريف التسويق والبيع للوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت على دخل الفترة بالكامل ولا يخصص منها أي مبلغ للوحدات غير المباعة من الوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت.

5- إشغال الوحدات في فترات التوقف :

1. إذا قام البائع باستغلال الوحدات خلال الفترات التي لم يتم بيعها بنظام المشاركة بالوقت خلال فترات معنية من السنة وذلك بالتأجير أو بأي صورة أخرى من صور الاستغلال بخلاف البيع بنظام المشاركة بالوقت ، فإنه يجب المحاسبة عن الإيرادات المحققة من الاستغلال والمصاريف المترتبة عليه بطريقة عَرَضية.
2. يجب استخدام صافي إيرادات الاستغلال العَرَضي بعد حسم المصاريف الإضافية المترتبة على الاستغلال في تخفيض تكلفة الوحدات غير المباعة من الوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت.

6- العرض والإفصاح :

1. يجب أن تعرض قائمة المركز المالي للبائع إجمالي رصيد الوحدات غير المباعة بالتكلفة الفعلية ، وإجمالي أوراق القبض من مبيعات المشاركة بالوقت مطروحا منها مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والعائد غير المكتسب.
2. يجب أن تعرض قائمة التدفقات النقدية التغير في أوراق القبض وكذلك التغير في الوحدات غير المباعة كأحد عناصر التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية.
3. يجب الإفصاح عن ما يأتي في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية :
   - أ- التغيرات في تقدير نسبة التكلفة إلى المبيعات.
   - ب- فترات استحقاق الديون وأوراق القبض المترتبة على مبيعات المشاركة بالوقت.
   - ج- معدل الخصم المستخدم لحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الناتجة عن البيع.
   - د- التكاليف المقدرة لإكمال الوحدات المعدة للبيع بنظام المشاركة بالوقت.
   - ه- أي تغير يطرأ على رصيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من بداية السنة حتى نهايتها.
   - و- الأسس المستخدمة للاعتراف بالأرباح وفقا لطريقة الاستحقاق التام.

7- تعريفات : لأغراض هذا الرأي يعتد بالتعريفات الآتية :

1. البائع: هو شخص طبيعي أو اعتباري يباشر نشاط مبيعات المشاركة بالوقت وفقا للنظام السعودي الصادر بقرار مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة يوم الاثنين 1427/8/18هـ الموافق 2006/9/11م سواء كان مالك أو مستأجر للعقار كليا أو جزئيا.
2. عقد المشاركة بالوقت: كل عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين لمدة لا تقل عن 3 سنوات ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة

عقارية واحدة أو أكثر لمدة أو مدد معينة.

3. المشاركة بالوقت Time Sharing: حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سكنية لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة بموجب عقد المشاركة بالوقت.
4. العقار:أي مبنى أو جزء من مبنى ثابت مخصص للاستعمال يتعلق به حق المنفعة موضوع العقد.
5. الوحدة : أي عقار أو جزء من عقار مقسم وقت إشغالها السنوي إلى فترات كل فترة يمكن بيعها بموجب عقد مشاركة بالوقت.
6. الفترة: هي عدد محدد من أيام السنة يستفيد خلالها المشتري من منافع الوحدة السكنية بموجب عقد المشاركة. ويمكن أن تكون الفترة أسبوعا أو عشرة أيام أو أسبوعين أو شهر أو أي فترة محددة وقد تكون الفترة ثابتة حيث تبدأ في تاريخ محدد من السنة أو تكون متغيرة بحيث تبدأ في تاريخ محدد من السنة أو تكون متغيرة من سنة لأخرى بحيث تبدأ حسب نص الاتفاق المبرم بين البائع والمشتري.
7. العائد غير المكتسب: هي الفرق بين مجموع الأقساط التي يلتزم المشترى بسدادها وفقا للعقد المبرم مع البائع والقيمة الحالية لهذه الأقساط في تاريخ معين.

8- سريان مفعول الرأي :

يجب أن تعد وفق هذا الرأي القوائم المالية التي تعد عن فترة مالية تبدأ بعد صدور هذا الرأي، ويفضل أن تعد وفق هذا الرأي القوائم المالية للسنة المالية التي بدأت قبل صدور هذا الرأي ولم تصدر حتى تاريخ صدوره.

الباب الثالث:

في وسائل السلامة والحماية في المنتجات العقارية

لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب

- الفصل الأول: عام
- الهدف
- المجال
- التعاريف
- التصنيف

لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية

- اولا: تعار يف
- اشتراطات السلامة والوقاية ومكافحة الحريق في المباني السكنية والإدارية
- مجال التطبيق
- تعريفات
- 1- الاشتراطات العامة للسلامة الواجب توافرها في جميع المباني موضوع اللائحة
- 1- سلامة الهيكل الإنشائي للمبنى والحماية من الانتشار الخارجي للحريق
- 2- التركيبات والتجهيزات الكهربائية
- 3- تركيبات الغاز والوقود السائل
- 4- مصارف الغازات والمداخن
- 5- أنظمة التهوية وتكييف الهواء
- 6- المصاعد:
- 2- الاشتراطات الخاصة بكل نوع من أنواع المباني موضوع اللائحة
- أولا: إشتراطات السلامة للوحدات السكنية
- ثانيا: اشتراطات السلامة للعمائر السكنية
- ثالثا: الاشتراطات الخاصة بمباني المكاتب الإدارية والتجارية

تحديد اشتراطات ومواصفات مساكن العمال في الأماكن البعيدة

الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران

الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران

- الباب الأول: الشروط الصحية
- الفصل الأول: الاشتراطات العامة
- الفصل الثاني: الاشتراطات الخاصة
- الفصل الثالث: نوعية السكن والمساحات
- الفصل الرابع: اشتراطات المساكن المستأجرة
- الفصل الخامس: مسؤولية صاحب العمل
- الباب الثاني: الأحكام والعقوبات
- الفصل الأول: العقوبات الجزائية
- الفصل الثاني

لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية

لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية (ذات العلاقة بالنشاط العقاري)

- المجموعة الرابعة
- مخالفات البناء

التعليمات التنفيذية للائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية

- 1- لأحكام العامة
- 2- إجراءات ضبط المخالفات البلدية وإثباتها

3- التعليمات التنفيذية

- المجموعة الرابعة: مخالفات البناء
- المجموعة الخامسة: مخالفات الطرق

لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة للسقوط وحفريات الطرق

- 1- تعريفات
- 2- اشتراطات عامة
- الاشتراطات الفنية

المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط والمباني التي ستقام مستقبلا

- أ - المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط
- ب - المعايير والأسس الفنية التي يمكن العمل لها مستقبلا

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- بشأن وضع المنازل الآيلة للسقوط
- شهادة تقدير العمر الافتراضي للمساكن المراد ترميمها
- وشهادة إتمام ترميم مسكن بقرض من بنك التسليف السعودي

لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب

الهدف

الاشتراطات الواجب مراعاتها في خزانات مياه الشرب للوقاية من الأمراض التي تسببها المياه الملوثة والحفاظ على الصحة العامة، وإيضاح المتطلبات العامة وأسس تصميم وصيانة خزانات المياه الأرضية والعلوية والمنفصلة وذلك للحصول على الأداء الأمثل من هذه الخدمات وكذلك ضمان توصيل المياه إلى المستهلك بصورة نقية دون أي تلوث.

المجال

تختص هذه الدراسة بالاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الأرضية والعلوية والمنفصلة.

التعاريف

خزان المياه: عبارة عن مكان يتم فيه تجميع وتخزين مياه الشرب والحفاظ على خواصها الطبيعية والكيميائية، والحد من حدوث أي تلوث لها، على أن يكون الخزان مطابقاً للمواصفات الفنية، وأن تكون هذه المياه المخزنة مطابقة للمواصفة القياسية السعودية رقم 2000/409 الخاصة بمياه الشرب المعبأة، والمواصفة القياسية السعودية رقم 2000/701 الخاصة بمياه الشرب الغير معبأة.

الخزان الأرضي : عبارة عن خزان لجمع المياه يقع في أرضية المنشأة ومصمم ومنفذ حسب المواصفات الفنية، وحجمه يتوافق مع متطلبات عدد السكان في هذه المنشأة.

الخزان العلوي : عبارة عن خزان لجمع المياه يقع في الدور الأعلى للمنشأة التي يتبعها الخزان ومصمم ومنفذ حسب المواصفات الفنية، وحجمه يتوافق مع متطلبات عدد السكان في هذه المنشأة، أو أن يكون الخزان منفصلاً عن المبنى وبارتفاع مناسب.

خزان من الخرسانة المسلحة : عبارة عن خزان أرضي أوعلوي لجمع المياه منشأ من الخرسانة المسلحة ومنفذ حسب المواصفات الفنية.

خزان الألياف الزجاجية : عبارة عن خزان لجمع المياه مصنوع من الألياف الزجاجية حسب المواصفات الفنية.

خزان الصاج : عبارة عن خزان لجمع المياه مصنوع من مادة الصاج ومطلي من الخارج والداخل بمادة مانعة للصدأ ومطابق للمواصفات الفنية، ويكون إما ثابتاً مثل خزانات المنازل وبرادات مياه الشرب التي في الشوارع أو بعض الأماكن العامة أو متنقلاً مثل وايتات المياه.

خزان البلاستيك : عبارة عن خزان لتجميع المياه مصنوع من مادة البلاستيك الغير ضارة بصحة الإنسان ومطابق للمواصفات الفنية.

الخزانات العامة : وهي خزانات تجميع المياه المستخدمة لإمداد المياه إلى المدن أو القرى أو الجهات الحكومية مثل المدارس، الجامعات، المساجد، المستشفيات..إلخ والمنشأة طبقاً للمواصفات الفنية، ومنها أيضاً الخزانات المنشأة في محلات تقليل الملوحة ومصانع المياه ومصانع الأغذية.

الخزانات الخاصة : وهي الخزانات التي يتم إنشاؤها في المنازل والمجمعات أو الوحدات السكنية.

التصنيف

تصنف خزانات المياه إلى عدة أنواع حسب موقعها وطبيعة إنشائها والمواد التي تصنع منها، وحسب استخدامها، ومكان تواجدها، ويتم تصنيفها كالتالي: -

حسب موقع الخزان:

1. خزان أرضي.
2. خزان علوي.

حسب المواد التي يصنع منها الخزان:

1. خرسانة مسلحة.
2. الألياف الزجاجية.
3. الصاج المجلفن.
4. البلاستيك الصحي.

الخزانات حسب طبيعة استخدامها:

1. خزانات خاصة وتشمل:
   - أ- خزانات المنازل.
   - ب- خزانات المجمعات أو الوحدات السكنية.
2. خزانات عامة وتشمل:
   - أ- المدارس، المساجد، المستشفيات، السجون، الدوائر الحكومية، الطوارئ،..إلخ.
   - ب- محلات تقليل ملوحة المياه ومصانع الأغذية والمياه.
   - ت- خزانات إمداد المدن والقرى والهجر بالمياه.

لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية(1)

إن مجلس الدفاع المدني: بعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم م/10 وتاريخ 1406/5/10 هـ ، الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني. وبعد الإطلاع على الفقرات (ج، د، و، ح) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني وبناء على ما جاء بمحضر اللجنة التحضيرية للمجلس المؤرخ في 1407/7/15 هـ ومراعاة لتنفيذ اللوائح التي تعالج كافة القضايا، والأمور المتعلقة بالسلامة والحماية من الأخطار، وما يضمن وقاية المواطنين وسلامة الثروات والممتلكات الخاصة والعامة. يقرر ما يلي: الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية والموضحة للمهام، والمسئوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية ، ومتطلبات مكافحة الحرائق. على المديرية العامة للدفاع المدني تنفيذ ومتابعة تنفيذ هذه اللوائح، والتأكد من تطبيق نصوصها وموادها بكل دقة، كما لها الحق في الإشراف على تنفيذ ما تنص عليه هذه المواد من عقوبات وغرامات واردة كمخالفات في نظام الدفاع المدني. على الجهات المعنية حكومية، أو أهلية تنفيذ ما يخصها من مواد وتطبيق ما يتعلق بمهامها في حدود الصلاحيات والمسئوليات المعطاة لها بموجب نظام الدفاع المدني. يتم تنفيذ العمل بهذه اللوائح بعد ثلاثة شهور من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية. وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني، نايف بن عبد العزيز.

اولا : تعاريف:

يقصد بالمصطلحات الواردة بهذه اللائحة ما يلي:

النظام: نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/10 وتاريخ 1406/5/10 هـ وجميع الأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

لائحة التفتيش والضبط والتحقيق والجزاءات: اللائحة الصادرة عن سمو وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني بتحديد إجراءات التفتيش، والضبط، والتحقيق في المخالفات، والتجاوزات الخاصة بأعمال الدفاع المدني والجزاءات المقررة عليها.

مندوب الدفاع المدني: هو الشخص أو الأشخاص المفوضون من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، أو أحد مراكزها بالقيام بالتفتيش، وضبط، وتحقيق المخالفات، والتجاوزات وفقا للقواعد، والإجراءات المحددة باللائحة الخاصة بذلك، بغرض التأكد من سلامة المبنى، ومعدات وأدوات السلامة ومكافحة الحريق، وتوقيع الجزاء المنصوص عليه.

الجهة المختصة: وزارة الداخلية، والمديرية العامة للدفاع المدني، والجهات العامة الأخرى ذات العلاقة بترخيص المنشأة ونشاطها.

المواصفات: يقصد بها:

أ- المواصفات القياسية العربية السعودية، وهي المواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

ب-المواصفات العالمية، ويقصد بها أنه في حالة عدم وجود المواصفات القياسية العربية السعودية – تكون مواصفات الولايات المتحدة الأمريكية، أو مواصفات دول السوق الأوروبية المشتركة هي الواجبة المراعاة. أما إذا كانت الآلة أو المادة مصنوعة في غير تلك الدول – فإن مواصفاتها يجب أن تكون معتمدة من الجهات الحكومية المختصة بالدول

---

(1) قرار مجلس الدفاع المدني. رقم 10/ك/و/2/دف وتاريخ 1410/4/24 هـ. نشرت بجريدة أم القرى في عددها رقم (3287) وتاريخ 1410/5/17هـ.

المصنعة، كما يجب في جميع الأحوال تقديم وثيقة تثبت توافر جميع قواعد السلامة بالآلة، أو المادة المستخدمة.

ثانيا:

لا يجوز الترخيص لإقامة مبنى من المباني الخاضعة لهذه اللائحة، قبل أن يقوم طالب الترخيص بتقديم تقرير فني معد من قبل أحد المكاتب الفنية المتخصصة بأعمال السلامة، ومكافحة الحريق والمعتمدة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، توضح مدى الالتزام بالمواصفات، والاشتراطات والقواعد الواردة بهذه اللائحة، وتمنح المباني (العمائر السكنية – مباني المكاتب) القائمة وقت صدور هذه اللائحة فترة زمنية مقدارها سنة ويمكن تمديدها لسنة أخرى لكي يتسنى تطبيق الوارد بهذه اللائحة من اشتراطات وتعليمات، وعلى الجهة المختصة بالبلديات مراعاة أن يكون منح الترخيص وفقا لما هو وارد بهذه اللائحة، وكذلك مراعاة عدم إصدار فسح لإدخال الكهرباء، إلا بعد صدور موافقة الدفاع المدني، للتأكد من توافر وسائل السلامة، ومكافحة الحريق، خاصة في العمائر السكنية، ومباني المكاتب الإدارية، والفنية، والتجارية .

ثالثا:

يكون المهندس المصمم للمبنى، وكذلك المهندس المشرف على الإنشاء مسئولين عن مراعاة تطبيق الوارد بهذه اللائحة من اشتراطات فنية تتعلق بالتصميم، والإنشاء خاصة مواصفات المواد المستخدمة، ويكون المكتب الفني الذي أعد التقرير المذكور أعلاه مسئولا عن تطبيق الاشتراطات الأخرى المتعلقة بالسلامة، ومكافحة الحريق، ويلتزم بتقديم شهادة نهائية تؤكد مطابقة المبنى للشروط والقواعد الواردة بهذه اللائحة وتعتبر تلك المكاتب مسئولة بالتضامن مع صاحب المبنى عن أي تقصير أو تحايل في هذا الصدد .

رابعا:

يعتبر صاحب المبنى (المالك) مسئولا عن إجراء الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية (كل ستة شهور) وذلك بالنسبة للمبنى من الناحية الإنشائية، وكذلك وسائل ومعدات السلامة، ومكافحة الحريق، وعمل جميع الترميمات، وإصلاح جميع الأعطال فورا، ويعتبر إهماله أو تقصيره في ذلك من قبيل الإهمال الجسيم.

خامسا:

يجب أن يكون المصعد أو السلم الكهربائي من الأنواع المأمونة، وأن تتوافر فيه جميع شروط السلامة وفقا للمواصفات، وتعليمات الدفاع المدني، ويلتزم صاحب المبنى المشتمل على مصعد أو سلم كهربائي بصيانتها، ذلك بالتعاقد مع إحدى الشركات، والمؤسسات الفنية المتخصصة، والمرخصة في هذا المجال، وذلك للقيام بأعمال الصيانة .

سادسا:

يلتزم صاحب المبنى (العمائر السكنية ومباني المكاتب) بتخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحريق) وفقا للنموذج المعد من قبل الدفاع المدني وتختم جميع صفحاته بختم مركز الدفاع المدني المختص وتدون فيه جميع عمليات الفحص، والاختبارات الدورية، والصيانة للمبنى والأجهزة، والتركيبات الكهربائية، والميكانيكية الخاصة به، وكذلك لجميع أجهزة ووسائل السلامة، والمراقبة، ومكافحة الحريق، ويحتفظ بهذا السجل لدى صاحب المبنى إذا كان مقيما بالمبنى، أو لدى الحارس، أو لدى المكتب العقاري المسئول بحيث يكون السجل تحت تصرف مندوب الدفاع المدني في جميع الأوقات للإطلاع، وتدوين الملاحظات .

سابعا:

يجب في مباني المكاتب التي يزيد عدد شاغليها على (عشرين) شخصا تعيين مسئول للسلامة، كما يجب تدريب عدد من العاملين في المبنى لا تقل نسبتهم عن (اثنين لكل عشرين) شخصا على أعمال السلامة، والإسعاف في إحدى المدارس، أو المعاهد الوطنية المتخصصة والمعتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني، أو بالاتفاق مع المديرية العامة للدفاع المدني في المناطق التي لا توجد بها مثل هذه المدارس أو المعاهد ولعقد دورات تدريبية لهذا الغرض، على أن تتحمل الجهة الطالبة للتدريب تكاليف، أو حصتها من تكاليف الدورة على أساس تكلفة المتدرب الواحد .

ثامنا:

يكون مسئول السلامة ملتزما بتنفيذ لائحة اختصاصات، ومهام مسئولي السلامة والأمن الصناعي الصادرة عن وزير الداخلية، ورئيس مجلس الدفاع المدني، ويكون مسئولا أمام جهات الاختصاص عن متابعة أعمال الفحص، والاختبارات الدورية، والصيانة بالنسبة للمبنى، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك أجهزة، ووسائل السلامة، والإطفاء، وعليه الاحتفاظ بسجل السلامة، ومكافحة الحريق.

تاسعا:

يجب على مسئول السلامة الاتصال المباشر مع مركز الدفاع المدني المختص وإعداد خطة تفصيلية للإخلاء، ومكافحة الحريق في أوقات الطوارئ، ويكون مسئولا عن تدريب العاملين على تنفيذ هذه الخطة، وإيضاح ما يجب اتخاذه من إجراءات لحين وصول فرق الدفاع المدني .

عاشرا:

تمثل الاشتراطات الواردة بهذه اللائحة الحد الأدنى من الاشتراطات الواجب توافرها في المباني الخاضعة لهذه اللائحة ن ويجوز للمديرية العامة للدفاع المدني في الأحوال التي تقتضي ذلك، إضافة بعض الاشتراطات التي تراها لازمة لحماية الأرواح، والممتلكات بشرط موافقة مدير عام الدفاع المدني على هذه الاشتراطات .

اشتراطات السلامة والوقاية ومكافحة الحريق في المباني السكنية والإدارية

مجال التطبيق:

تطبق الاشتراطات الواردة بهذه اللائحة على المباني الآتية:

1. الوحدات السكنية (الفيلات المخصصة للأسرة الواحدة).
2. العمائر السكنية.
3. المباني الإدارية (وتشمل مباني المكاتب الادارية والتجارية والمهن الحرة).

تعريفات:

الوحدات السكنية: هي المنازل المستقلة التي تملكها، أو تشغلها أسرة واحدة، وتتكون من طابق واحد أو طابقين وبحد أقصى ثلاثة طوابق، ويكون مرخصاً بها كوحدة سكنية لأسرة واحدة.

العمائر السكنية: هي المباني السكنية المكونة من عدة شقق تخصص لسكن (إقامة) العديد من الأسر المستقلة وتكون هذه العمائر بارتفاع لا يزيد عن أربعة طوابق، وإلا طبقت عليها لائحة شروط السلامة بالمباني المرتفعة.

المباني الإدارية: هي الأماكن المرخصة والمخصصة لأداء الأعمال الإدارية والتجارية والمهن الحرة سواء كانت هذه الأماكن مستقلة بذاتها أو تشكل جزءاً من المبنى بشرط ألا يزيد ارتفاع المبنى عن أربعة طوابق.

ويضم هذا القسم فصلين: الأول خاص بالاشتراطات العامة للسلامة والوقاية الواجب توافرها بجميع المباني موضوع اللائحة، والثاني خاص بالاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع من أنواع المباني المذكورة، والتي تختلف من نوع لآخر.

1- الاشتراطات العامة للسلامة الواجب توافرها في جميع المباني موضوع اللائحة

1- سلامة الهيكل الإنشائي للمبنى والحماية من الانتشار الخارجي للحريق:

أ- يراعى أن يتم تصميم الهيكل الإنشائي للمبنى، والحوائط الخارجية من مواد مقاومة للحريق.

ب- تحقيقاً لمبادئ الحماية من الانتشار الخارجي للحريق يجب أن يكون موقع المبنى على مسافة آمنة من

المباني الأخرى للحد من انتقال النيران، إذا شب حريق – لا قدر الله – من المبنى أو إليه.وتزداد المسافة كلما زاد عدد الفتحات كالنوافذ والشرفات أو قلت مقاومة الحوائط الخارجية للحريق وفقاً للجداول الفنية والهندسية المعتمدة من الجهات المختصة كالبلدية والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

ج- يجب ألا تقل التكسية الخارجية لحوائط المبنى، والشرفات المكشوفة عن الدرجة (أ) وهي المواد غير القابلة للاحتراق طبقاً للمواصفات القياسية الدولية رقم 1979/1182 وذلك بالنسبة للمباني المكونة من أكثر من طابقين وألا تقل عن الدرجة (ب) وهي المواد منخفضة القابلية للاشتعال طبقاً لمواصفات الجمعية الأمريكية لاختبار المواد رقم 84 وذلك بالنسبة للمباني المكونة من طابق أو طابقين.

2- التركيبات والتجهيزات الكهربائية:

يجب أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وفقاً للمواصفات العربية السعودية وبمعرفة جهة فنية متخصصة مع مراعاة ما يلي:

أ- تكون كافة التمديدات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة وأن تكون معزولة عزلاً جيداً ومحمية ضد التلف أو ارتفاع التيار.

ب- أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية مثل الدفايات، مواقد الطهي، الأفران، الثلاجات، مكيفات الهواء، وغيرها من الأنواع المعتمدة بالمملكة والمأمونة الاستخدام.

ج- يراعى توفير التوصيلات الأرضية اللازمة لجميع الأجهزة والتركيبات.

د- يجب توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التماس الكهربائي مع تركيب قاطع عام يسمح بفصل التيار الكهربائي عن المبنى في حالة الضرورة.

هـ- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على ألف كيلووات داخل طويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.

و- أن تكون الإضاءة كافية بالمبنى، وأن تكون المصابيح من الأنواع المثبتة غير القابلة للانفجار وتوضع داخل حوافظ زجاجية، وأن تكون المفاتيح والأفياش، المقابس، وغيرها من الأنواع الجيدة.

3- تركيبات الغاز والوقود السائل:

أ- تركيبات الغاز المسال: يجب أن تكون خزانات وتوصيلات الغاز مطابقة للمواصفات القياسية السعودية وأن تتم تركيباتها بمعرفة شركة الغاز السعودية، وتزود بوسائل السلامة، وصمامات الامان اللازمة بما فيها صمام الغلق السريع بجوار الأجهزة التي تعمل بالغاز ويراعى تركيب خزانات الغاز خارج المبنى طبقاً للائحة والشروط المنظمة لذلك، كما يراعى أن يكون استخدام وتداول اسطوانات الغاز البترولي المسال طبقاً للائحة الخاصة، وتعليمات الدفاع المدني الصادرة في هذا الشأن.

ب- استخدامات الوقود السائل: يراعى ألا تزيد الكمية المسموح بتداولها في أوعية متنقلة عن عشرة لترات، أو في خزان مناسب يوضع داخل تطويقة من مواد مقاومة للاشتعال، وبحد أقصى مقداره أربعون لتراً، أما إذا زادت الكمية المطلوب تخزينها من الوقود السائل عن ذلك فيجب أن يتم تخزينها داخل خزانات معدة لهذا الغرض، تركب خارج المبنى طبقاً للمواصفات القياسية العربية السعودية، واللائحة المنظمة لذلك.

ج- مواقد وأفران الطهي وأجهزة التدفئة: يجب أن تكون كافة هذه المعدات والتي تعمل بالوقود الغازي أو السائل من الأنواع المعتمدة والمطابقة للمواصفات السعودية، ويحظر تركيب أي تجهيزات أو أرفف أو دواليب قابلة للاحتراق فوق المواقد مباشرة، وتزود المطابخ بوسائل التهوية ومرشحات تنقية الهواء المناسبة.

4- مصارف الغازات والمداخن:

أ- يجب أن تكون مجاري الغازات والمداخن مصنوعة من مواد غير قابلة للاحتراق، وأن تكون مطابقة للمواصفات السعودية.

ب- يجب أن تكون جيدة التهوية وغير متصلة بالمواد القابلة للاشتعال.

ج- أن تكون فتحات التصريف أعلى المبنى، وبعيداً عن الوحدات السكنية الأخرى بما يضمن عدم تأثر هذه الوحدات بالدخان والأبخرة المتصاعدة.

5- أنظمة التهوية وتكييف الهواء:

أ- يجب أن يتم تصميم و تركيب وصيانة كافة أنظمة التهوية والتكييف طبقاً لمواصفات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس بحيث لا تؤدي إلى انتشار الدخان والغازات الساخنة من جزء لآخر.

ب- أن يتم توفير التهوية الطبيعية والميكانيكية بما يكفل تجديد الهواء وعدم تراكم الأبخرة والغازات بالمبنى.

ج- يجب ألا تستخدم سلالم النجاة والردهات كطرق إرجاع لأنظمة التهوية.

د- ألا يتصل الهواء المشفوط من المطابخ بالأماكن الأخرى، وأن يتم دفعه مباشرة إلى خارج المبنى عن طريق مصارف الغازات.

6- المصاعد:

1. يجب أن تكون كافة تجهيزات المصاعد وكذا السلالم الكهربائية إن وجدت مطابقة للمواصفات العالمية المعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وأن تزود بوسائل السلامة والأمان اللازمة خاصة جرس الإنذار الذي يعطي إنذاراً صوتياً مسموعاً بكافة أرجاء المبنى، وبالإضافة إلى ذلك يفضل تزويد المصعد بوسيلة اتصال تليفونية تتصل بالمشرف المختص في مباني المكاتب الإدارية، وبحارس المبنى إن وجد في العمائر السكنية حتى يمكن لمستخدمي المصعد الاستغاثة عند تعطله.
2. يجب توفير التهوية الميكانيكية الكافية، والمناسبة بكابينة الركاب بالمصعد، وأن يكون المصعد مجهزاً بوسائل الإنزال اليدوي من حجرة المحركات.
3. أن يعهد بأعمال الصيانة والإصلاح لشركة فنية متخصصة لإجراء الصيانة الدورية لهذه الوسائل، وأن تتعهد الشركة بسرعة إرسال مندوبيها الفنيين فور إخطارها بحدوث أعطال بالإضافة إلى مواعيد الصيانة الدورية.
4. يراعى توفير التهوية الكافية بحجرة المحركات وعدم تخزين أي منقولات بها مع ملاحظة أن تكون مناور المصاعد نظيفة وخالية من المهملات أو المخلفات.
5. أن تكون كافة مكونات ومواد طلاء حوائط المناور من مواد مقاومة للحريق.
6. في حالة تعطل مصعد بداخله أشخاص تتخذ فوراً الإجراءات الآتية:

أ - يتم على الفور إخطار أقرب مركز للدفاع المدني وإخطار شركة الصيانة وذلك بمعرفة رجل السلامة في المباني الإدارية، وبمعرفة الحارس أو من يكلف بمراقبة المصعد بالنسبة للمباني السكنية.

ب- العمل على تهدئة الموجودين بالمصعد وبث الطمأنينة في نفوسهم وإفهامهم أن المختصين في طريقهم لإنقاذ الموقف، مع محاولة التعرف على عددهم وحالاتهم الصحية وذلك لحين وصول رجال الدفاع المدني، أو عمال الإصلاح أيهما أسبق حيث يتم إنزال المصعد بالطرق الفنية وإنقاذ من بداخله وتقديم المعونة و الإسعافات اللازمة لهم.

ج- يجب أن تكون أرقام هواتف مركز الدفاع المدني وشركة الصيانة معلقة على لوحات تثبت بجميع طوابق المبنى بجوار أبواب المصاعد.

د - يراعى إيقاف المصعد المعطل حتى يتم إصلاحه من قبل شركة الصيانة.

2- الاشتراطات الخاصة بكل نوع من أنواع المباني موضوع اللائحة

أولا: إشتراطات السلامة للوحدات السكنية

بالإضافة للشروط الواردة بهذه اللائحة يجب توافر الاشتراطات الآتية:

1. لا يسمح بالقيام بأي أنشطة تصنيع في مباني الوحدات السكنية.
2. على البلدية قبل منح الترخيص بهذه الوحدات التحقق من توافر متطلبات وتسهيلات الإنقاذ والإطفاء الآتية:

أ - توافر حنفية حريق عمومية في المنطقة المجاورة للمنزل.

ب- أن تتمكن فرق الإطفاء من الاقتراب من المنزل بخراطيم الإطفاء الموصلة بحنفية الحريق، أو خزان الإمداد بالماء.

ت- أن تتمكن فرق الإنقاذ والإطفاء من الوصول إلى النوافذ، والشرفات المختلفة بواسطة السلالم والمعدات الأخرى بغرض القيام بأعمال الإنقاذ والإطفاء وعلى البلدية إلزام طالب الرخصة بمراعاة هذه المتطلبات.

3. يجب توفير عدد 2 طفاية حريق بودرة كيميائية جافة 6 كجم بكل طابق من طوابق المنزل.
4. سبل النجاة: يجب أن يكون لكل وحدة سكنية مخرجين يؤديان للخارج، ويجوز أن يكون أحدهما نافذة أو شرفة يمكن لفريق الإنقاذ، والإطفاء الوصول إليهما، ويراعى في هذه الحالة أن تكون النافذة أو الشرفة خالية من العوائق أو الحواجز التي تحول دون استخدامها في هذا الغرض.
5. في حالة إقامة وحدة سكنية فوق محل تجاري يراعى أن يكون سلم المبنى خارج حدود المحل.

ثانيا: اشتراطات السلامة للعمائر السكنية:

بالإضافة للشروط العامة الواردة بهذه اللائحة، يجب توافر الاشتراطات الآتية:

1. يجب أن تكون الحوائط التي تفصل الشقق السكنية عما يجاورها من مواد غير قابلة للاشتعال بحيث تشكل كل شقة قطاع حريق مستقل.
2. ألا تقل مقاومة الأبواب المؤدية من الشقق إلى الردهات والسلالم عن ثلاثين دقيقة مقاومة للنيران.
3. يجب توفير مدخل يوصل إلى المبنى يمكن رجال الإطفاء والإنقاذ من الوصول بسياراتهم ومعداتها إلى الشرفات والنوافذ البعيدة كجزء من طرق النجاة لتسهيل أعمال الإنقاذ والإطفاء.
4. يجب تركيب بكرات خراطيم إطفاء للمكافحة الأولية للحريق في كل دور من أدوار المبنى الذي يزيد ارتفاعه على دورين بالقرب من سلم النجاة وفي حدود مسافة لا تزيد عن 25 متراً من أبعد نقطة بالطابق وأن تتصل بمصدر لمياه الإطفاء تحت ضغط مناسب.
5. يجب توفير مصدر للإمداد بمياه الإطفاء في أماكن مناسبة لأغراض مكافحة الحرائق وألا تزيد المسافة بين المبنى وأقرب حنفية حريق أو مصدر مماثل للإمداد بالماء على 100 م وأن تكون الطرق صالحة لمرور سيارات الإطفاء ووصولها لمصدر المياه.
6. يجهز كل طابق بعدد من طفايات الحريق اليدوية بمعدل طفاية بودرة كيميائية جافة 12 كجم لكل شقتين وبحد أدنى عدد طفايتين لكل طابق.
7. سبل النجاة:

أ- يجب أن يتوافر طريقان بديلان للنجاة من كل شقة قد يكون أحدهما نافذة أو شرفة مفتوحة يمكن لفرق الإنقاذ والإطفاء الوصول إليها ويراعى أن تكون النافذة أو الشرفة خالية من العوائق والحواجز وملائمة للاستخدام في أغراض الإنقاذ والإطفاء.

ب- يجب توفير طريق نجاة واحد على الأقل من كل شقة تتيح لشاغليها التحرك بأنفسهم إلى مكان آمن خارج المبنى.

ت- في حالة اعتبار الممرات والردهات والسلالم التي تؤدي من مدخل الشقة إلى الخارج طريق نجاة فيجب ألا تزيد مسافة الانتقال من باب المدخل إلى سلم محمي أو إلى شرفة تؤدي إلى سلم عن عشرة أمتار.

ث- يجب أن تكون الأسطح المكشوفة في طرق النجاة مقاومة للحريق وأن تكون هذه الطرق خالية من الدخان ومن العوائق وجيدة التهوية.

ج - في حالة وجود شقق سكنية فوق مبان تجارية أو إدارية يجب ألا تتصل المصاعد التي تخدم هذه الشقق بالأجزاء الأخرى من المبنى.

ح - يجوز تركيب سلم نجاة واحد لخدمة عمارتين متجاورتين إذا كان بالإمكان تركيبه فنياً.

ثالثا: الاشتراطات الخاصة بمباني المكاتب الإدارية والتجارية:

بالإضافة إلى الشروط العامة الواردة بهذه اللائحة يجب توافر الاشتراطات الآتية:

1. يجب توفير الطرق المناسبة لمرور سيارات الإنقاذ والإطفاء وبما يكفل سهولة وصولها للمبنى ومواقع الشرفات والنوافذ وأماكن مصادر مياه الإطفاء للقيام بأعمال الإنقاذ والإطفاء عند اللزوم.
2. يجب أن يشكل كل طابق قطاع حريق بحيث تكون حوائطه و أرضياته مقاومة للنيران لمدة ساعة والأبواب مقاومة للنيران لمدة لا تقل عن نصف ساعة وأن يشكل كل سلم قطاع حريق مستقل ويكون محمياً.
3. يجب تجهيز المبنى بنظام الإنذار اليدوي إذا زاد عدد العاملين والمترددين عليه عن خمسين شخصاً.
4. المباني التي يزيد عدد شاغليها (العاملين والمترددين على المبنى) على مئتين وخمسين شخصاً تجهز بنظام إنذار آلي للحريق باستخدام كاشفات الحرارة أو الدخان.
5. المباني التي يزيد عدد شاغليها (العاملين والمترددين على المبنى) على خمسمائة شخص تجهز بنظام الإطفاء التلقائي باستخدام رشاشات المياه بالإضافة إلى نظام الإنذار الآلي.
6. تكون أنظمة الإنذار الآلي والإطفاء التلقائي طبقاً للمواصفات المعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس ويتم التنفيذ والصيانة بمعرفة الجهات المتخصصة في هذه الأعمال.
7. سبل النجاة: يجب توفير طريقين بديلين للنجاة من كل مكتب أو منطقة مكاتب أو من كل طابق وقد يكون أحدهما شرفة مفتوحة وخالية من العوائق والحواجز بما يحقق وصول معدات وفرق الإنقاذ والإطفاء إليها بسهولة.ويجب أن توصل طرق النجاة الداخلية إلى مخارج تؤدي إلى منطقة مأمونة خارج المبنى، ويجب أن يتم تحديد عدد طرق النجاة والمخارج بالمبنى طبقاً للمعدلات الفنية العلمية والمواصفات القياسية السعودية بما يضمن إخلاء المبنى في يسر وسهولة في حالات الحوادث والطوارئ خلال مدة ثلاث دقائق بحيث لا تزيد المسافة التي يقطعها الشخص للوصول إلى أقرب طريق للنجاة على خمسة عشر متراً، ويمكن تحديد عدد المخارج وفقاً للاعتبارات والمعدلات المتعارف عليها دولياً طبقاً للعناصر الآتية:

1- ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن إحدى وعشرين بوصة.

2- ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي 42 بوصة، وبحد أدنى مئة سم.

3- معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.

4- الوقت اللازم للإخلاء: ويختلف باختلاف المباني طبقاً لما يلي:

أ - مباني النوع الأول: وهي المباني المقامة جميعها من مواد مقاومة للحريق، وينبغي إخلاؤها خلال مدة ثلاث دقائق.

ب- مباني النوع الثاني: وهي المباني المقامة من مواد مقاومة للحريق يدخل ضمنها مواد سهلة الإحتراق، وتلك ينبغي إخلاؤها خلال مدة دقيقتين ونصف.

ج - مباني النوع الثالث: وهي المقامة من مواد سهلة الاحتراق وينبغي إخلاؤها خلال مدة دقيقتين.

5- يتم حساب اتساع وحدات المخارج المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية: عدد الوحدات = عدد الأشخاص شاغلي المبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ (معدل تدفق الأشخاص من وحدة المخرج 25 × الوقت اللازم للإخلاء).

أ- لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة، ينبغي قسمة عدد الوحدات المطلوبة على أربعة، ويضاف للناتج واحد صحيح. مثال: ماهو عدد ابواب الطوارئ المطلوبة لثمان وحدات خروج؟.

الجواب= (8 ÷ 4) + 1 = 3 أبواب طوارئ.

وبصفة عامة يجب ألا يقل عدد ابواب الخروج بأي مبنى عن اثنين.

ب- يجب ألا يقل عرض المخرج عن متر واحد، وطريق النجاة عن 120 سم.

ج - يجب أن تكون سلالم النجاة من مواد غير قابلة للإشتعال كالاسمنت، الرخام..إلخ وكذلك الحواجز والحوائط تكون من مادة غير قابلة للإشتعال بما يحقق الحماية الكافية لها، ويمكن الاستعانة بالسلالم الخارجية في المباني التي لا يتجاوز ارتفاعها ثلاثة طوابق، وتقل درجة الأشغال فيها عن خمسين شخصاً على أن تتم إقامتها على حائط مصمم ومقاوم للحريق.

د- يجب حماية طرق النجاة من الدخان، وتركيب الأبواب الحاجزة للدخان طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

هـ - يجب توفير التهوية الطبيعية والميكانيكية بطرق النجاة وفقاً لمتطلبات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، والجهات ذات العلاقة.

و - يجب عزل ردهات المصاعد في جميع الطوابق التي تعلو الطابق الأرضي عن الممرات باستخدام أبواب حاجزة للدخان، وبفواصل مقاومة للحريق.

ز - تزود طرق النجاة بإنارة الطوارئ التي تغذى من مصدر طاقة احتياطي كالبطاريات وذلك لإنارة هذه الطرق، ولافتات خروج، والتوجيه عند انقطاع التيار الكهربائي الرئيسي.

ح - يجب توفير اللوحات الإرشادية اللازمة لطرق النجاة والمخارج وجميع متطلبات السلامة وتثبت في أماكن ظاهرة بالمبنى.

8. يجب تجهيز المبنى بوسائل ومعدات مكافحة الحريق الآتية:

أ - بكرات الخراطيم المتحركة: تركب في جميع الطوابق ويفضل أن تكون بالقرب من سلالم النجاة ويجب أن تكون متاحة في حدود مسافة لا تزيد عن خمسة وعشرين متراً من أية نقطة في الطابق.ويراعى أن يتم تصميم وتركيب هذه البكرات طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، وأن تكون بالحوائط داخل صناديق ذات واجهة زجاجية وتوضع لوحة إرشادية بجوار كل بكرة توضح التعليمات الخاصة باستخدامها وتشغيلها.

ب- مصادر مياه الإطفاء: يجب توافر مصدر للإمداد بالمياه لأغراض مكافحة الحريق بالمبنى بحيث لاتزيد المسافة بين أية نقطة في المبنى وأقرب حنفية حريق أو مصدر مماثل للإمداد بالماء عن مئة متر، ويجب توفير مدخل يوصل إلى المبنى لستهيل وصول سيارات ومعدات الإنقاذ والإطفاء وقت اللزوم.

ج - طفايات الحريق اليدوية: يجب توفير طفايات الحريق اليدوية بجميع طوابق المبنى وتخصص طفاية بودرة كيميائية جافة 12 كجم لكل مئة متر مربع من المساحة، وتوزع الطفايات بالطرقات والممرات وبالقرب من أبواب المكاتب، كما تختصص طفايات ثاني أكسيد الكربون لتأمين التركيبات الكهربائية وطفايات هالون لغرف الكمبيوتر والأجهزة الدقيقة، ويراعى التنسيق مع مركز الدفاع المدني المختص لتحديد أعداد وأنواع وأماكن طفايات الحريق.

وتوضع في أماكن مميزة بوضوح بحيث يسهل تناولها واستخدامها عند اللزوم مع تدريب العاملين على استخدام هذه الطفايات بكفاءة، كما يراعى المحافظة على الطفايات بحيث تكون صالحة للاستخدام بصفة دائمة، وأن يتم فحصها دورياً طبقاً لتعليمات الجهة المصنعة، ولدى جهة فنية متخصصة مع توضيح تاريخ الفحص والاختبار على كل طفاية..

تحديد اشتراطات ومواصفات مساكن العمال في الأماكن البعيدة(1)

المادة الأولى:

على كل صاحب عمل يستخدم عمالا في الأماكن البعيدة عن العمران المحددة بالقرار الوزاري رقم 651 لسنة 1401هـ المشار إليه وبصفة خاصة في المناجم والمقالع وفي مراكز التنقيب عن البترول ان يراعي في المساكن الواجب توفيرها لهؤلاء العمال الاشتراطات والمواصفات التالية مع عدم الإخلال بالأنظمة واللوائح السارية.

المادة الثانية:

يراعى في تحديد موقع المساكن بعدها عن المنشآت الصناعية وأماكن العمل التي ينتج عنها مواد تلوث الجو كالغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل ما يسبب إزعاجا أو ضررا بالصحة بمسافة لا تقل عن كيلو واحد.

كما يراعي بقدر الامكان عدم وقوع الموقع في مسار الرياح المارة بالمنشآت وأماكن العمل السالفة الذكر.

المادة الثالثة:

يجب ان تكون ارض الموقع جيدة التصريف وبعيدة بمسافة لا تقل عن 60 مترا من المستنقعات والبرك وتجمعات المياه الراكدة. وبالنسبة للمناطق الساحلية يراعى ان تكون ارض الموقع مرتفعة بقدر الامكان عن سطح البحر.

المادة الرابعة:

تعد المساكن على شكل مجموعات سكنية من نوعين، أحدهما للمتزوجين والآخر لغير المتزوجين، ويكون كلا النوعين منفصلا عن الآخر انفصالا كاملا.

المادة الخامسة:

يراعى في المجموعات السكنية المتجاورة ترك فناء فاصل بين كل مجموعة وأخرى لا يقل عرضه عن ارتفاع أعلى بناء يطل عليه وبحد أدنى قدره عشرة أمتار.

المادة السادسة:

تكون الواجهة الرئيسية للمساكن باتجاه الشمال وتكون المساكن مفتوحة من الجنوب ويتم تلاصق المساكن في كل مجموعة من الشرق والغرب تجنبا من أشعة الشمس وضمانا لتوفير التهوية الكافية.

المادة السابعة:

يجب ألا تقل المساحة المخصصة للسكن عن الحدود آلاتية:

أ- بالنسبة لمساكن غير المتزوجين يحدد نصيب الفرد من المسكن بمساحة لا تقل عن 12 مترا مربعا بما في ذلك دورة المياه والمطبخ بحيث يخصص منها لكل عامل غرفة مستقلة للنوم لا تقل مساحتها عن تسعة أمتار مربعة، أو غرفة للنوم لكل عاملين لا تقل مساحتها عن 16 مترا مربعا.

وتخدم دورة المياه ومساحتها أربعة أمتار مربعة والمطبخ ومساحته ثمانية أمتار مربعة أربعة عمال على الأكثر.

---

(1) قرار وزير العمل والشئون الاجتماعية رقم 89 وتاريخ 1402/3/10هـ. ونشر بجريدة ام القرى عدد 2903 وتاريخ 1402/4/11هـ.

وفي حالة تخصيص صاحب العمل مطعما مشتركا لتناول الطعام تخفض مساحة المطبخ إلى أربعة أمتار.

ب- بالنسبة لمساكن المتزوجين يوفر لكل أسرة مكونة من زوجين غرفة للنوم لا يقل مسطحها عن 14 مترا مربعا وغرفة للجلوس والطعام مسطحها 16 مترا مربعا ومطبخ مسطحه ستة أمتار مربعة ودورة مياه مستقلة مسطحها أربعة أمتار مربعة.

أ- فإذا زاد عدد أفراد الأسرة على الزوجين تضاف غرفة مماثلة لغرفة النوم لكل ثلاثة أشخاص على الأكثر ممن يعولهم شرعا ولا يحتسب من بينهم الأطفال الذين تقل أعمارهم عن ثلاث سنوات.

المادة الثامنة:

يجب في جميع المساكن ألا يقل الارتفاع الداخلي مقاسا من الأرضية إلى السقف عن 3 ثلاثة أمتار فيما عدا دورات المياه فيجوز ان يكون الارتفاع 2.5 مترين ونصف المتر.

المادة التاسعة:

يجب ان يكون المسكن مهيئا لتهوية وإنارة طبيعية بحيث يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق المسكن فتحات للتهوية والإنارة (نوافذ وخلافه) تطل على الفناء الخارجي أو على فناء أو منور مستوف للشروط الواردة في المادة التالية، وبحيث يراعى في الفتحات الشمالية ان تكون واسعة ومنخفضة والفتحات الجنوبية مرتفعة وضيقة، وبحيث لا يقل مسطح تلك الفتحات عن 10% من مسطح أرضية الغرفة أو المرفق وبحد أدنى نصف متر مربع بالنسبة لدورات المياه والمطابخ كما يلزم تزويد الغرف بالتهوية الصناعية المناسبة خلال فصل الصيف.

المادة العاشرة:

يراعى في المناور والأفنية المخصصة لتهوية وإنارة غرف النوم وغرفة الطعام والجلوس إلا يقل مسطح الفناء أو المنور عن مربع 5/2 خمسي ارتفاع أعلى واجهة مطلة عليه وبحد أدنى عشرة أمتار وبحيث لا يقل اصغر أضلاعه عن مترين ونصف، أما المناور والأفنية المخصصة لتهوية وإنارة مرافق البناء الأخرى كالحمامات والمراحيض والمطابخ فلا يجوز ان يقل اصغر إبعادها عن مترين ونصف ولا يقل مسطحها عن سبعة أمتار ونصف مربعة.

المادة الحادية عشرة:

يراعى في إقامة المباني استعمال المواد الإنشائية المتوفرة والمألوفة في المنطقة التي تقام فيها المساكن سواء أكانت من مباني البلوك والخرسانة أو من الأحجار أو من الطوب الأحمر أو النيئ أو من المباني الجاهزة. على انه في مناطق التنقيب عن البترول والمناطق المعرضة لمياه الرشح أو مياه البحر يراعي استعمال أنواع الاسمنت الخاصة المقاومة للملوحة والكبريتات.

المادة الثانية عشرة:

يشترط في الأسقف والأرضيات وسمك الحوائط ان تكون كافية لوقاية السكان من المؤثرات الجوية ومستوفية لوسائل الأمن والصحة وان تكون أرضية الدور الأرضي مغطاة بمادة مانعة للرطوبة والرشح، وان تكون أرضية جميع الغرف والمرافق مادة صلبة قابلة للغسيل ولا تتشرب المياه وغير سهلة التآكل.

المادة الثالثة عشرة:

يجب ألا ينخفض منسوب أرضية السكن عن منسوب سطح الأرض المجاورة فإذا تعذر ذلك فيجب وضع طبقات عازلة أفقية ورأسية بالحوائط والأرضيات لمنع الرطوبة والرشح، وان تسمح مناسيب الأرضية بصرف مياه دورات المياه.

المادة الرابعة عشرة:

يراعي طلاء الحوائط والأسقف بطلاء يتناسب مع المواد الإنشائية المقام منها البناء على ان يراعى بالنسبة للمطابخ ودورات المياه دهانها بالبوية الزيتية أو تغطى بالبلاط القيشاني غير المشطوف الحواف إلى ارتفاع متر ونصف المتر من الأرضية.

المادة الخامسة عشرة:

يجب تزويد المساكن بالمياه الكافية والصالحة للشرب من مصدر معتمد توافق عليه الجهات المختصة.

وإذا دعت الحاجة إلى استعمال مياه من مصدر غير معتمد (آبار أو عيون غير معتمدة) فيجب معالجة تلك المياه كيميائيا، وتتم المعالجة الكيميائية طبقا لما يسفر عنه تحليل عينات من هذه المياه في احد المعامل الحكومية.

أما إذا وجدت بها رواسب صلبة فيتم فصلها بواسطة المرشحات (فلاتر مناسبة) وذلك قبل استعمالها.

المادة السادة عشرة:

الخزانات التي تنشأ لحفظ المياه يجب ان تكون من الصاج المجلفن أو أي معدن آخر غير قابل للصدأ ولا تتفاعل مادته مع الماء أو ما به من أملاح وكذلك الحال بالنسبة للمواسير الخاصة بتمديدات المياه، أما الخزانات التي تصنع من البناء فيجب ان تكون جيدة الصنع بحيث لا يسمح بناؤها بالتسرب منها أو إليها، كما يجب ان تغطى جدرانها وأرضيتها من الداخل والخارج بمادة عازلة حتى تكون ملساء خالية من المسام التي تنمو بها الفطريات وحتى يسهل غسلها.

ويشترط ان يكون للخزانات غطاء محكم الغلق بحيث لا تتسرب إليها الأتربة أو المخلفات أو الحشرات، وعلى ان تتخذ الاحتياطيات الكفيلة لمنع تعرض الخزانات لأشعة الشمس المباشرة.

المادة السابعة عشرة:

يجب أجراء عمليات غسيل وتنظيف وتطهير خزانات مياه الشرب مرة على الأقل كل ثلاثة اشهر.

المادة الثامنة عشرة:

تزود مساكن غير المتزوجين بمرحاض ودش وحوض بحنفية لغسل الأيدي لكل أربعة أشخاص.

ويزود كل مسكن من مساكن المتزوجين بمرحاض ودش وحوض بحنفية لغسل الأيدي.

المادة التاسعة عشرة:

يجب ألا تفتح دورات المياه على الغرف مباشرة بل يكون الوصول إليها عن طريق ممر (طرقة).

المادة العشرون:

يجب ألا تقل مساحة المرحاض من الداخل عن 80×120 سم وإذا كان الدش مركبا داخل المرحاض فيجب ألا تقل مساحة المرحاض في هذه الحالة عن 120×150 سم. ويزود كل مرحاض بصندوق طرد لا تقل سعته عن جالونين.

المادة الحادية والعشرون:

يتم صرف مخلفات دورات المياه في المجاري العمومية ان وجدت، أما إذا لم توجد مجار عمومية فيتم الصرف في بيارة (خزان أصم أو غير أصم) مع مراعاة عدم تأثير ذلك على المباني أو مياه الشرب، وعلى ان تمرر هذه المخلفات أولا عبر حفرة ترسيب تكون متصلة بهذه البيارة.

المادة الثانية والعشرون:

يجب تهيئة الوسائل اللازمة للتخلص من القمامة والفضلات بطريقة صحيحة وذلك بتزويد المساكن بوسائل لحفظ القمامة ثم تجميعها في مكان يخصص لذلك يبعد عن المساكن بمسافة كافية وبعكس الاتجاه الغالب للرياح في المنطقة.

المادة الثالثة والعشرون:

تكون كافة التمديدات الكهربائية داخل مواسير معزولة أو تستخدم المواسير المصنعة من البلاستيك العازل، وعلى ان يراعي في التمديدات الكهربائية المواصفات والمقاييس الوطنية أو الدولية.

كما يجب ان تكون كافة المفاتيح والكابلات وغيرها من المعدات الكهربائية مناسبة لشدة التيار التي يمر بها وتتحمله دون إخطار.

المادة الرابعة والعشرون:

يجب تجهيز مساكن العمال العازبين والمتزوجين بالأثاث اللازم وبشكل موحد لكل فئة من فئات العمال حسب أوضاعهم العائلية.

المادة الخامسة والعشرون:

يجب ان يلحق بالمجموعات السكنية للعمال المرافق آلاتية:

- مسجد أو مكان للصلاة.
- استراحة لاستقبال ذوي المهام المؤقتة والقصيرة، ومكان للترفيه يراعى فيه عدم الاختلاط.
- مركز صحي يتألف من عيادة خارجية ومستوصف وصيدلية صغيرة وتزويده بسيارة إسعاف على الأقل لنقل الحالات الخطرة أو المستعجلة إلى اقرب مستشفى.
- مركز يتسع لتأمين حاجات العمال من الأغذية والمنسوجات والملابس ومختلف اللوازم.
- تأمين وسائل إطفاء الحريق.

المادة السادسة والعشرون:

في الأحوال التي يكون العمل فيها مؤقتا أو متنقلا في المناطق البعيدة عن العمران يجوز للوزارة ان تسمح بإقامة مساكن مؤقتة بالشكل الذي تراه مناسبا (كوحدات سكنية متنقلة أو مقطورات سكنية.. الخ) ومن مواد توافق عليها.

المادة السابعة والعشرون:

على صاحب العمل ان يتعهد المساكن بالصيانة المستمرة حتى تظل صالحة للاستعمال. وعلى العامل عدم إساءة استعمال المسكن والا الزم بتكاليف إصلاح ما أتلفه نتيجة سوء الاستعمال.

المادة الثامنة والعشرون:

يحدد مقابل انتفاع العامل بالسكن على ضوء اشتراطاته ومواصفاته بحيث لا يتعدى ذلك 10% من اجر العامل غير المتزوج و 20% من اجر العامل المتزوج. على ألا يخل ذلك بما قد يكون للعمال من حقوق مكتسبة في هذا الشأن.

المادة التاسعة والعشرون:

على صاحب العمل ان يقدم لوكالة الوزارة لشئون العمل الرسومات الهندسية والمعمارية والإنشائية وان يحدد المواد التي تستعمل في البناء والموضع الذي تقام عليه المساكن وذلك قبل البدء في التنفيذ ولا يجوز لصاحب العمل البدء في التنفيذ قبل صدور موافقة وكالة الوزارة على الرسومات المقدمة ومواد البناء والموقع.

المادة الثلاثون:

يكون لوكيل وزارة العمل والشئون الاجتماعية لشئون العمل مراقبة تنفيذ أحكام هذا القرار وله في سبيل ذلك:

أ- الموافقة على تحديد موقع المساكن بالنسبة للمنشآت الصناعية.

ب- الموافقة على المواد التي تقام منها المباني.

ت- اعتماد الرسومات الهندسية والمعمارية والإنشائية والصحية والكهربائية المقدمة من صاحب العمل.

ث- التجاوز عن شرط أو أكثر من الاشتراطات المطلوبة للمساكن العمالية.

المادة الحادية والثلاثون:

بالنسبة للمساكن العمالية التي أقيمت قبل العمل بإحكام هذا القرار يرجع شأنها إلى وكيل وزارة العمل والشؤون الاجتماعية لشؤون العمل ليقرر ما يراه في كل حالة على حدة.

المادة الثانية والثلاثون:

ينشر هذا القرار في جريدة أم القرى ويعمل به من تاريخ نشره.

الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران(1)

1. لا يجوز لصاحب العمل إسكان عماله داخل العمران إلا في أماكن تتوافر فيها الشروط الصحية.
2. يصدر وزير الشئون البلدية والقروية بقرار منه، بعد التنسيق مع وزير الصحة ووزير العمل والشئون الاجتماعية، الشروط الصحية اللازم توافرها في مساكن العمال داخل العمران.
3. تطبق الشروط الصحية المذكورة في الفقرة السابقة على مساكن العمال داخل العمران سواء كانت مملوكة لصاحب العمل أو مستأجرة كليا أو جزئيا وتطبق هذه الشروط على مساكن العمال القائمة بعد مضي سنة من نفاذها.
4. مع عدم الإخلال بأي عقوبة اشد يعاقب صاحب العمل سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويا بغرامة مالية لا تقل عن خمسمائة ريال ولا تزيد على ألف ريال عن مخالفة أي شرط من الشروط الصحية المشار إليها في الفقرة (2) مع تصحيح المخالفة، وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفة.
5. أ) تقوم وزارة العمل والشئون الاجتماعية، ووزارة الصحة، ووزارة الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه بضبط مخالفات الشروط الصحية المذكورة.
6. ب) يشكل وزير الشئون البلدية والقروية لجانا تشترك فيها وزارة العمل والشئون الاجتماعية ووزارة الصحة، للتحقيق في مخالفات الشروط الصحية المذكورة، واقتراح العقوبة المناسبة. وتطبق العقوبة بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية أو من يفوضه في ذلك، ويجوز لمن صدر بحقه القرار التظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغه.
7. تنشر الشروط الصحية المشار إليها في الفقرة (2) في الجريدة الرسمية ويعمل بها بعد تسعين يوما من تاريخ نشرها.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 42 بتاريخ 1422/2/6 هـ.

الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران(1)

الباب الأول: الشروط الصحية

الفصل الأول: الاشتراطات العامة

أولاً: الموقع

يجب أن يراعى في اختيار الموقع ما يلي:

1. يجب أخذ موافقة البلدية المختصة على إنشاء أو استئجار سكن العمال العزاب.
2. أن لا يتسبب في إيذاء المجاورين وأن لا يكون مجاوراً لمساكن عائلات إذا كان خاصاً بالعزاب.
3. ان يكون مبنى سكن العمال وخاصة العزاب على طريق رئيسي محيط بالحي وبعيداً عن مدارس البنات وسكن الطالبات ونحوها بمسافة لا تقل عن 500 م.
4. أن يتحقق فيه التمتع بالعوامل الصحية الطبيعية، مثل أشعة الشمس والهواء النقي الخالي من الأتربة والغازات والأدخنة والروائح الكريهة.
5. أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل ما يسبب إزعاجاً، أو ضجيجاً، أو ضرراً بالصحة، كما يراعى عدم إنشاء المساكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سالفة الذكر.
6. أن يكون منسجماً مع استخدامات الأرض الحالية والمستقبلية في المنطقة وبعيداً عن المقابر.
7. أن تكون أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه.
8. أن تتوافر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الآدمي
9. أن يكون داخل حدود النطاق العمراني.
10. يجب عدم تأجير سطح المبنى لغرض السكن
11. أن يوضع عند مدخل المسكن لوحة يوضح فيها معلومات عن الشركة أو المؤسسة مثل الاسم والعنوان.

ثانياً: المبنى

1. يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام، مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألمونيوم والألياف الزجاجية وما ماثلها من حيث الجودة والمظهر، ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبيستوس ويمكن استخدام الأسقف المعدنية المستعارة، على أن تكون ملساء سهلة التنظيف، أو مدهونة بطلاء زيتي قابل للتنظيف.
2. يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذه للماء، ملساء غير ماصة، سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة، ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوى خال من التشققات والحفر.
3. لا يجوز عمل حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة أو التهوية.
4. عدم وجود أية شقوق بالسكن بجميع مرافقه لتجنب دخول الحشرات.

---

(1) صدر من وزير الشؤن البلدية والقروية بناءا على قرار مجلس الوزراء الموقر برقم 42 وتاريخ 1422/2/6هـ المتضمن الموافقة على الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران.

5. أن يكون السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف للأمطار بعيداً عن المبنى، وأن تكون درجة عزله للحرارة مناسبة.
6. أن لا يقل ارتفاع سقف الغرف عن 2.20م لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.

ثالثاً: الإضاءة

طبيعية أو اصطناعية، ويجب أن تكون مناسبة.

رابعاً: التهوية

يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.

الفصل الثاني: الاشتراطات الخاصة

أولاً: المطبخ وصالة الطعام

أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار معالي وزير الشئون البلدية والقروية برقم 5/5471/وف وتاريخ 1413/10/11هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم 5/41612/وف وتاريخ 1421/9/18هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم 67 وتاريخ 1411/4/11هـ، كما يجب أن يراعى في المطبخ وصالة الطعام الآتي:

1. ان تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
2. يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدد كاف.
3. ان تكسى أرضية المطبخ ببلاط مناسب.
4. أن تكون جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف.
5. أن يطلى السقف والجزء العلوي من جدران المطبخ وجدران صالة الطعام بطلاء أملس قابل للتنظيف والغسيل بالماء والمنظفات.
6. صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
7. أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات.
8. ان تغطى النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.
9. ان تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات.
10. يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعى فيه الاشتراطات الصحية اللازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية، مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين، وأن تتوافر به شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني.

ثانياً: اشتراطات العاملين بالمطبخ

مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من الباب الثاني من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين في مطبخ السكن ما يلي

1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
2. يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة.
3. يراعى أن يكون جميع العاملين حسني المظهر مع العناية التامة بنظافة أبدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار.

4. عدم استخدام المطبخ ومرافقه للنوم.
5. يجب ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل.
6. يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ عندما تظهر عليه أية أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي، ويجب على المسئول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه.
7. يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل، إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
8. منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.

ثالثاً: التجهيزات

1. يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلد قابل للغسيل والتنظيف، وأن تركب به مراوح شفط مناسبة.
2. يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل، وتزود بعدد كاف من برادات المياه، ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة في الشرب من النوع الذي يستعمل لمرة واحدة.
3. يجب أن يتوافر العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض في كل من المطبخ وصالة الطعام.
4. يجب ان تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمال المرتادين لهذه الصالة.
5. يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستعمال.
6. يجب أن يحفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن 64مْ وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات.
7. يجب أن تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة بها والتخلص منها أولاً بأول.
8. الاهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات في المطبخ وصالة الطعام.
9. يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية وتحت إشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

رابعاً: الأبواب والنوافذ

يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها، مع تركيب سلك شبكي على النوافذ، على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها، ومحكمة الغلق.

خامساً: دورات المياه

1. يجب توافر العدد المناسب من دورات المياه وأماكن للاستحمام بما يتناسب مع عدد العاملين بالسكن وفقاً لما يلي:

عدد العمال	عدد المراحيض	عدد مغاسل اليد	عدد أماكن الاستحمام
من 1 – 10	1	1	1
أكثر من 11	واحد لكل 15 عامل إضافي	واحدة لكل 15 عامل إضافي	واحد لكل 15 عامل إضافي

2. يجب أن يكون موقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام.
3. تغطية جدران دورات المياه إلى السقف بمادة أو دهان مناسب سهل للتنظيف.
4. تزود بمراوح شفط وإنارة.
5. تزود بصندوق طرد (سيفون).
6. يجب أن تزود بمصدر للمياه الساخنة.
7. تزود دورات المياه بمواد النظافة والمطهرات.

سادساً: مياه الشرب

يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها، وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفة القياسية السعودية رقم 2000/701م الخاصة بمياه الشرب، وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ والتفاعل وتنظف دورياً وإذا كانت الخزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليه.

سابعاً: تصريف الفضلات والمياه

1. يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص (بيارة) تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر.
2. يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.

ثامناً: النظافة العامة والصيانة

1. الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن.
2. يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتي.
3. يجب المحافظة على سلامة الأرضيات ونظافتها.
4. عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك في أوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحية وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.
5. استخدام المطهرات مرتين أسبوعياً في نظافة دورات المياه ومرة أسبوعياً في نظافة صالات الطعام والطبخ.

تاسعاً: أجهزة السلامة

يجب توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني، ويجب توفير خزانة إسعافات أولية.

عاشراً: الكهرباء

يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية منفذة طبقاً للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال.

حادي عشر: المسجد

في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.

الفصل الثالث: نوعية السكن والمساحات

يجب أن يتوافر فيها الآتي:

1. وحدات للعمال العزاب، وأخرى للعمال ذوي العائلات على أن يكون كل منها منفصلاً عن الآخر سواء كانت جميع وحدات السكن ملكاً لصاحب العمل، أو مستأجرة بالكامل لحسابه.
2. يخصص للعامل الواحد من مساكن العزاب مساحة لا تقل عن 12 متراً مربعاً (تشمل نصيبه من مساحات صالة الطعام وصالة الاستقبال وغرفة النوم ودورات المياه والمطبخ والممرات) شريطة ألا يقل نصيب العامل الواحد عن 4 أمتار مربعة من مسطح أرضية غرف النوم.
3. يجب تزويد مساكن العمال العزاب بالأثاث الضروري، ولصاحب العمل أن يلزم العامل بدفع تكاليف إصلاح ما أتلفه نتيجة سوء الاستعمال.
4. ان يخصص لكل أسرة مكونة من زوجين غرفة نوم لا تقل مساحتها عن 12متراً مربعاً وغرفة استقبال وتناول الطعام مسطحها لا يقل عن 16 متراً مربعاً ومطبخ مسطحه لا يقل عن 6 أمتار مربعة ودورة مياه مستقلة مسطحها 3 أمتار مربعة على الأقل، فإذا زاد عدد أفراد الأسرة عن الزوجين فإنه يجب أن تضاف غرفة نوم مماثلة لغرفة النوم المذكورة لكل ثلاثة أشخاص أو أقل.

الفصل الرابع: اشتراطات المساكن المستأجرة

في حالة كون مساكن العمال مستأجرة فيطبق عليها ما ورد في هذه الشروط.

الفصل الخامس: مسؤولية صاحب العمل

يجب على صاحب العمل أن يلتزم بتوفير الشروط الصحية في المساكن التي يقوم بتأمينها لعماله طبقاً لما ورد في هذه الشروط.

الباب الثاني: الأحكام والعقوبات

الفصل الأول: العقوبات الجزائية:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يعاقب صاحب العمل سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً بغرامة مالية لا تقل عن خمسمائة ريال ولا تزيد عن ألف ريال عن مخالفة أي شرط من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والمشار إليها في الفقرة (2) من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم 42 وتاريخ 1422/2/6هـ مع تصحيح المخالفة، وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفة.

الفصل الثاني:

أولاً: دائرة تطبيق هذه الشروط:

1. تطبق هذه الشروط على جميع مساكن العمال داخل العمران المملوكة والمستأجرة.
2. بالنسبة لمساكن العمال داخل العمران القائمة قبل صدور هذه الشروط فيطبق عليها جميع ما ورد في هذه الشروط بعد مضي سنة من تاريخ اعتمادها.

ثانياً: مراقبة تنفيذ هذه الشروط:

1. تختص وزارة الشئون البلدية والقروية ممثلة في الأمانات والبلديات والمجمعات القروية بمراقبة تنفيذ هذه الشروط في جميع مساكن العمال داخل المدن في جميع أنحاء المملكة.
2. في حالة وجود مخالفات لهذه الشروط المذكورة تستدعي الحاجة إلى التحقيق فيها يتم إحالة المخالفات إلى اللجنة المشكلة بموجب المادة (5- ب) من قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 42 وتاريخ 1422/2/6هـ، والمكونة من الجهات التالية (وزارة الشئون البلدية والقروية، وزارة العمل والشؤون الاجتماعية، وزارة الصحة). للتحقيق فيها واقتراح العقوبة المناسبة لذلك..

لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية[1]

مقدمة: ان ما تقوم به الدولة من مشاريع جبارة إنما أوجدت لراحة المواطن وهذه المشاريع تكلفت الدولة الأموال الطائلة وذلك لإخراجها بالصورة التي نراها، ومع التطور الذي تعيشه المملكة حاليا برزت بعض المعوقات التي تؤثر على الخدمات التي تقدمها الدولة أو تضر بالصحة أو البيئة العامة. لذا برزت الحاجة الماسة لوضع لوائح تهدف إلى الحد من الممارسات الخاطئة عن طريق بعض الجزاءات والعقوبات الرادعة، لضمان استمرارية خدمات البلدية والاستفادة منها على الوجه الذي أوجدت من اجله. وقد روعي عند إعداد لائحة الجزاءات والغرامات الجوانب التالية:

1. حددت لائحة الجزاءات والغرامات – كما هي بالجدول المرفق – انواع المخالفات وما يترتب عليها من غرامات وعقوبات لا تقل عن (100) مائة ريال، وذلك بموجب الفقرة الثامنة من المادة (23) من نظام البلديات والقرى.

2. بعض العقوبات التبعية قد انطوت على بعض الخيارات غير الملزمة وذلك باستعمال عبارة (يجوز) أو برابطة (أو) الدالة على التخيير، وذلك حتى يتسنى للبلدية اقتراح العقوبة أو الغرامة الملائمة للبلد. ذلك ان نظام البلديات والقرى يطبق على حوالى (155) مائة وخمس وخمسين بلدية ومجمعا قرويا – حين اعداد هذه اللائحة – وكل بلد ومنطقة تتميز عن غيرها من حيث الكثافة السكانية والتطور العمراني والظروف الجغرافية المناخية والبيئية والاجتماعية والوعي الصحي والثقافي.

3. تحاشت هذه اللائحة تحديد عقوبات وغرامات لمخالفات عولجت بنظم ولوائح سابقة كمخالفات المرور والغش التجاري، والمخالفات المشتركة هنا مع أي من تلك اللوائح عولجت من منظور الاهمال دون القصد.

4. الغرامات ذات حد ادنى وحد اعلى، وتقدير قيمة الغرامة يجب ان ينسم مع حجم ومدى الضرر الناتج عن المخالفة بالاضافة إلى مدى تكرارها.

المادة الاولى:

يعنى لفظ البلدية في هذه اللائحة جميع الامانات والبلديات والمجمعات القروية المنشأة وفق نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 وتاريخ 1397/2/21هـ، ولائحة تنمية وتطوير القرى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 3 وتاريخ 1403/1/1 هـ.

المادة الثانية:

تستوفى الجزاءات والغرامات حسب الجدول المرفق.

المادة الثالثة:

يجب ان تظبط كل مخالفة بمحظر يحرره المسئول المختص.

المادة الرابعة:

تتمتع ديون البلدية بالامتيازات التي تتمتع بها ديون الدولة وتسري بشأنها جميع الضمانات الخاصة بها.

المادة الخامسة:

يجوز التظلم امام وزير الشئون البلدية والقروية من توقيع أي عقوبة من العقوبات المحددة في هذه اللائحة خلال ثلاثين يوما من تاريخ توقيع العقوبة، ولوزير الشئون البلدية والقروية قبول التظلم أو رفضه.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 25 وتاريخ 1409/2/29 هـ. على ان "يعاد النظر في هذه اللائحة والجدول المرفق بها بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ نفاذها". حسب الفقرة الثانية من القرار.

المادة السادسة:

لمجلس الوزراء حق تفسير هذه اللائحة.

المادة السابعة:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات التنفيذية الخاصة بهذه اللائحة.

المادة الثامنة:

تعدل الغرامات الواردة بهذه اللائحة بقرار من مجلس الوزراء.

المادة التاسعة:

تلغي هذه اللائحة كل ما يتعارض معها.

جدول الجزاءات والغرامات (فقط المجموعة الرابعة ذات العلاقة بالعقارات).

المادة	**نوع المخالفة**	**حد الغرامة**		**العقوبة التبعية**
		الاعلى	**الادنى**	
1/4	اذا كان المبنى مخالفا لانظمة البناء مع وجود رخصة بناء.	5000	10000	ازالة المخالفة على نفقة المالك وفي الحالات التي يصعب فيها ازالتها ويمكن تصحيحها يدفع نصف تكاليف محل المخالفة.
2/4	اذا كان المبنى مقاما دون رخصة بناء وغير مخالف لانظمة البناء	3000	5000	استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة مع مضاعفة رسم البناء المقرر على ان يتم احضار شهادة من مكتب هندسي يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
3/4	اذا كان المبنى مخالفا لاستعمالات المنطقة	5000	10000	ازالة المخالفة على نفقة المالك او تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة وذلك على نفقة المالك.
4/4	استخدام المبنى لغير ما خصص له	5000	10000	الزام المالك باعادة المبنى للغرض المخصص له.
5/4	كل مقاول يشترك في اقامة مبنى بدون رخصة بناء.	-	10000	وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفتر الغرامة.
6/4	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود او شروط رخصة البناء	1000	5000	وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفتر الغرامة.
7/4	استخدام الطرق او الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية او يسبب خطرا او ازعاجا للجمهور.	1000	3000	ازالة المخالفة على نفقة المتسبب.
8/4	رمي مخلفات البناء في اراضي الغير او الاماكن العامة او نقل الاتربة من الاراضي	1000	3000	جواز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن اسبوع.
9/4	ترك البيارات دون اغطية	بدون	3000	دفع تعويض للمصاب من قبل المتسبب.
10/4	عدم تسوير او تشجير محيط الارض حسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية.	(1) ريال / م^2		يدفع سنويا في حالة استمرار المخالفة.
11/4	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	100	500	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة.
12/4	البناء في ارض مملوكة للغير	10000	30000	ازالة المخالفة على نفقة المتسبب او طلب ذلك من الارض.
13/4	البناء في ارض منزوعة ملكيتها للمصلحة العامة	10000	30000	ازالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز ابقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤن البلدية والقروية.
14/4	البناء في ارض غير مخططة	10000	30000	ازالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز ابقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.
15/4	الشروع في الترميم بدون رخصة	1000	3000	مع مضاعفة رسم الترميم المقرر
16/4	عدم ازالة الابنية الخربة او الايلة للسقوط خلال شهرين من اخطار مالكها	5000	10000	مع تكرار العقوبة كل شهرين عند عدم التنفيذ
17/4	اقامة الصناديق والاكشاك بدون رخصة	1000	3000	ازالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز ابقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤن البلدية والقروية.
18/4	أي مخالفة لانظمة البناء لم تحدد لها عقوبة	500	5000	ازالة المخالفة على نفقة المتسبب

لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية (ذات العلاقة بالنشاط العقاري)(1)

ان مجلس الوزراء بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 2462/7/ر وتاريخ 1422/2/6هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 4/28445/وف وتاريخ 1417/6/16هـ، المشار فيه إلى قرار مجلس الوزراء رقم 25 وتاريخ 1409/2/29هـ القاضي بالموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، والمتضمن في مادته الثانية (أن يعاد النظر في اللائحة والجدول المرفق بها بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ نفاذها) وأنه انفاذا لقرار مجلس الوزراء المذكور فقد أعيد النظر في اللائحة – المشار إليها- بإدخال بعض التعديلات على بعض موادها أو إضافة مواد جديدة، وذلك في ضوء ما ظهر من التطبيق الفعلي خلال السنوات الماضية. وطلب معاليه الموافقة على اللائحة المعدلة. وبعد الإطلاع على المحضرين رقم 163 وتاريخ 1420/5/19هـ ورقم 161 وتاريخ 1422/4/2هـ المعدين في هيئة الخبراء. وبعد الإطلاع على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية -المعدّلة- وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها . وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم 68/73 وتاريخ 1422/1/8هـ. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 327 وتاريخ 1422/7/14هـ. يقرر، الموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها، وذلك بالصيغة المرفقة. رئيس مجلس الوزراء

المادة الأولى:

يقصد بلفظ (البلدية) أينما ورد في هذه اللائحة الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي.

المادة الثانية:

تطبق الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وفقاً للجدول المرفق.

المادة الثالثة:

1. يتم ضبط المخالفات بموجب محضر يحرره الموظف المختص، وتحدد التعليمات التنفيذية لهذه اللائحة إجراءات ضبط المخالفات البلدية وإثباتها.
2. يلزم مرتكب المخالفة البلدية بإصلاح ما أتلفه ورد الشيء إلى ما كان عليه.

المادة الرابعة:

يجوز التظلم أمام وزير الشئون البلدية والقروية من توقيع أي عقوبة من العقوبات المحددة في هذه اللائحة خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ العقوبة.كما يجوز التظلم من قرار الوزير أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ القرار.

المادة الخامسة:

يتم تحصيل الغرامات المقررة بموجب هذه اللائحة، وفقاً للإجراءات المتبعة في تحصيل الأموال العامة.

المادة السادسة:

يجوز لوزير الشئون البلدية والقروية أو من يفوضه وقف الترخيص.

المادة السابعة:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات التنفيذية الخاصة بهذه اللائحة وكيفية تطبيقها.

المادة الثامنة:

تلغي هذه اللائحة جميع ما يتعارض معها من اللوائح والتعليمات.

المادة التاسعة:

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها بعد تسعين يوماً من تاريخ نشرها.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 218 وتاريخ 1422/8/6هـ ()

المجموعة الرابعة[1]:

مخالفات البناء

المادة	نوع المخالفة	حد الغرامة		العقوبة التبعية
		الادنى	الاعلى	
1/4	**إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء**			
1/1/4	زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به نظاماً.	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.
2/1/4	زيادة مساحة البناء للملاحق الطوية عن الحد المسموح بـ نظاماً.	2000	5000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحي الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها - يدفـ نصف تكاليف محل المخالفة، على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
3/1/4	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً أو مخالفة الارتدادات النظامية.	5000	10000	إزالة المخالفة على نفقة المالك.وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائي لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها - يدفع نصف تكاليف محل المخالفة ويحضر شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيه سلامة المنشآت المقامة.
4/1/4	الاعتداء على خطوط التنظيم	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.
2/4	إذا كان المبنى مخالفا لأنظمة البناء ومقاماً بدون رخصـ بناء	1000	10000	مع تطبيق العقوبات التبعية الواردة في المادة 1/4 أعلاه حسب نوع المخالفة
3/4	إذا كان المبنى مقاما بدون رخصة بناء وغير مخالـ لأنظمة البناء.	3000	5000	استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة، مع دفع رسم البناء المقرر، على أن يـ إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
4/4	إذا أقيم المبنى وفق مخططات جديده خلاف ما تـ الترخيص به، وكان البناء المقام غير مخالف لأنظمة البناء	500	1000	إحضار نسخه من المخططات التي تم التنفيذ بموجبها معتمدة من مكتب هندسي مؤهل مـ قبل الوزارة مع شهادة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
5/4	الشروع في الترميم بدون رخصة.	1000	5000	مع دفع رسم الترميم المقرر.
6/4	عدم تجديد رخصة البناء.	200	500	مع دفع رسم التجديد المقرر.
7/4	استخدام المبنى لغير ما خصص له.	5000	10000	إلزام المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له.
8/4	إذا نفذ المبنى مخالفاً لاستعمالات المنطقة.	5000	10000	إزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة، وذلك على نفقة المالك.
9/4	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفـ لنظام البناء.	3000	5000	وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الإجراءا المناسبة بحق المكتب مع دفع الغرامة.
10/4	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفه، ولكن لم يتم الترخيص بها	1000	3000	
11/4	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء.	10000	10000	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل، مع دفع الغرامة
12/4	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها.	5000	10000	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل، مع دفع الغرامة.
13/4	البناء في ارض مملوكة للغير.	10000	30000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب
14/4	البناء في أرض حكومية غير مخططة.	10000	30000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار مـ وزير الشئون البلدية والقروية.
15/4	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين مـ إبلاغ ملاكها.	5000	10000	يهدم بواسطة البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة، مع إلزام المالك بدفع قيمة تكاليف الهدم.
16/4	عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم، أو إلقائها في أراضـ الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكـ المخصصة لذلك.	1000	3000	نقل المخلفات على نفقة المخالف.ويجوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع.
17/4	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مـ تعليمات البلدية أو يسبب خطرا أو إزعاجا للجمهور	1000	3000	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب
18/	ترك البيارات دون أغطيه واقية	1000	3000	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب
19/4	عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التـ تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة وحسـ المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية.	واحد ريال / متر مربع		يدفع سنويا في حالة استمرار المخالفة
20/4	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة	1000	3000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية.
21/4	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	100	500	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة.
22/4	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة	500	5000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب

---

(1) تم ذكر المجموعة الرابعة فقط نظرا لعلاقة الموضوع بالتخصص محل المرجع هذا. (المجموعة الاولى: مخالفة الصحة العامة، المجموعة الثانية: مخالفات الذبح والمواشي السائبة، المجموعة الثالثة مخالفات البيع).

التعليمات التنفيذية للائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية

1- الأحكام العامة

1. تحدد إجراءات ضبط المخالفات البلدية وإثباتها بالصيغة المرفقة.
2. يتم تطبيق جدول الغرامات والجزاءات الملحق بهذه اللائحة على جميع المخالفات البلدية التي تحدث سواء من قبل الشركات أو المؤسسات الخاصة أو الأفراد.

المملكة العربية السعودية **نموذج رقم (1)**
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي إشعار ضبط واثبات مخالفة بلدية

اليوم .... التاريخ / / 14هـ الساعة ....
الموقع ...... الشارع .... الحي ....
المكرم /
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،
آمل مراجعة البلدية (قسم / إدارة ....) في موعد أقصاه يوم ... الموافق / / 14هـ وذلك بعد الساعة .... (من السبت إلى الأربعاء). حيث لوحظ بالموقع المشار إليه أعلاه وجود المخالفات التالية :
1) ....
2) ....
3) ....
4) ....

وعليكم تصحيح وإعادة الوضع إلى ما كان عليه من قبل وعلى نفقتكم الخاصة . ومراجعة البلدية لاستكمال معالجة المخالفة وفق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم 218 في 1422/8/6هـ .
شاكرين حسن تعاونكم لخدمة الصالح العام .

مراقب البلدية	**مستلم الإشعار**
الاسم	الاسم
التوقيع	التوقيع
التاريخ : / / 14هـ	التاريخ : / / 14هـ

☐ تمت ازالة المخالفة بتاريخ : / / 14هـ
☐ لم تتم الإزالة بعد انتهاء المدة المحددة وتم إعداد تقرير عن المخالفة .
مراقب البلدية التوقيع: التاريخ : / / 14هـ

3. الغرامات ذات حد أدنى وحد أعلى وتقدير قيمة الغرامة يجب أن ينسجم مع حجم المخالفة أو مدى الضرر الناتج عنها بالإضافة إلى مدى تكرارها، وللأمين أو رئيس البلدية تحديد مقدار الغرامات والجزاءات واستيفاء الرسوم المقررة في حدود ما ورد باللائحة.
4. بعض الجزاءات التبعية قد انطوت على بعض الخيارات غير الملزمة وذلك باستعمال عبارة "يجوز" أو برابطة "أو"الدالة على التخيير، وذلك حتى يتسنى للأمانة أو البلدية اقتراح العقوبة أو الغرامة الملائمة للبلدة حيث تتميز كل منطقة عن غيرها من حيث الكثافة السكانية والتطور العمراني والظروف الجغرافية المناخية والبيئية والاجتماعية والوعي الصحي والثقافي.
5. الغرامات المقررة بموجب هذه اللائحة تتمتع بالامتيازات التي تتمتع بها ديون الدولة وتسري بشأنها جميع الضمانات الخاصة بها، ولمجلس الوزراء وحده حق الإعفاء من الغرامات أو تخفيضها.
6. تطبق أكثر من غرامة واحدة من الغرامات المحددة بجدول الغرامات والجزاءات المرفق بهذه اللائحة على مخالف واحد إذا تعددت مخالفاته.
7. تكليف من يرتكب أي مخالفة بتصحيحها وإعادة الوضع إلى ما كان عليه من قبل وعلى نفقته الخاصة.
8. أن أي إخلال بالشروط التي تحددها البلدية لأي نشاط يرخص من قبلها يعتبر مخالفة يطبق بحق مرتكبها ما ورد في هذه اللائحة من أحكام أو مواد.
9. على كل بلدية تضمين جميع أنواع رخص البلدية كافة المخالفات الواردة باللائحة والتي تخص النشاط المرخص له.
10. يجوز للمخالف التظلم لوزير الشئون البلدية والقرية خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار البلدية بمطالبته بالغرامات والجزاءات المحددة في هذه اللائحة حسب نوع المخالفة، كما يجوز له التظلم من قرار الوزير أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار الوزير، ويعتبر حكم ديوان المظالم ملزماً ونهائياً لكل من البلدية والمخالف.
11. مع مراعاة ما ورد بقرار الصلاحيات المخولة للأمانات والبلديات، يجوز إيقاف الترخيص عند تكرار المخالفة لمدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً وذلك في الحالات المنصوص عليها في جدول الغرامات والجزاءات المرفق بهذه اللائحة، وإذا رأت البلدية زيادة مدة إيقاف الترخيص أو إلغاؤه فيتم أخذ موافقة وزير الشئون البلدية والقروية.
12. تعين كل بلدية المراقبين المناط بهم ضبط واثبات المخالفات البلدية كل في دائرة اختصاصه من

موظفيها ويراعى أن يكونوا من ذوي الخبرة العلمية والعملية في أعمال المراقبة، والعمل على تدريبهم وزيادة وعيهم بأهمية ضبط التنمية العمرانية وتعريفهم بواجباتهم ومسئولياتهم والعقوبات التي تطبق عليهم في حالة تقصيرهم مع تشجيعهم بالحوافز المادية والمعنوية على تشديد الرقابة وإحكامها لمنع وقوع أي مخالفة ووقف تلك التي يتمكن أصحابها من المباشرة بها.

13. تقوم كل بلدية بوضع آلية ذات فاعلية لضبط التنمية ومتابعة المخالفات في نطاق خدماتها كبرامج المراقبة اليومية وإعداد نماذج الجولات الميدانية أثناء وخارج وقت الدوام الرسمي في الأجازات الأسبوعية وأجازات الأعياد والتي تتطلب من المراقب أن يقوم بإعداد التقارير اليومية لرئيسه عن منطقة المراقبة المسئول عنها سواء في حالة وجود مخالفات أم لا.

14. تسري أحكام ومواد هذه اللائحة اعتباراً من تاريخ تعميمها وتلغي جميع ما يتعارض معها من أحكام.

2- إجراءات ضبط المخالفات البلدية وإثباتها

يتم ضبط وإثبات المخالفات البلدية الواردة في لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6هـ وفقاً للإجراءات التالية:

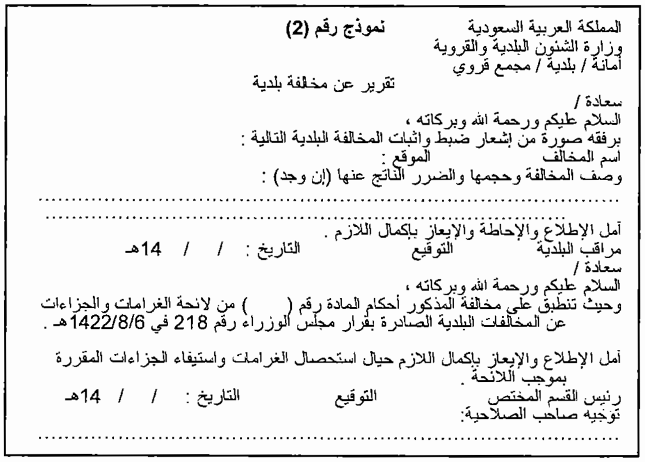
1. يقوم المراقب المختص بتحديد المخالفة وأسبابها ومدى الأضرار التي نتجت عنها في تقرير مع إشعار صاحب المخالفة بمراجعة البلدية حسب النموذج رقم (1) المرفق.

2. إذا لم يستدل على صاحب المخالفة ولا عنوانه أو حصل لبس في تحديد المخالف فيتبع ما يلي:

أ- إعداد تقرير عن المخالفة مشتملاً على المكان واليوم والساعة وتوضح الدلائل التي وجدت في الموقع والضرر الناتج عن المخالفة، وعلى المراقب التحري والمتابعة الدقيقة للبحث عن المخالف وإذا لم يتم معرفته، تقوم البلدية بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة بإزالة المخالفة وعند معرفته يحمل نفقات إزالة المخالفة بالإضافة إلى العقوبة المترتبة عليها.

ب- إذا بلغ المراقب عن أي مخالف فعليه تحري الدقة قبل إيقاع العقوبة عليه.

ت- إذا وُجد المخالف وأصر على مخالفته وأصبح غير متعاون مع البلدية فيطلب عن طريق الإمارة أو المحافظة.



المملكة العربية السعودية نموذج رقم (2)
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي
تقرير عن مخالفة بلدية
سعادة /
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،
برفقه صورة من إشعار ضبط واثبات المخالفة البلدية التالية :
اسم المخالف الموقع :
وصف المخالفة وحجمها والضرر الناتج عنها (إن وجد) :
....
....
آمل الإطلاع والإحاطة والإيعاز بإكمال اللازم .
مراقب البلدية التوقيع التاريخ : / / 14هـ
سعادة /
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،
وحيث تنطبق على مخالفة المذكور أحكام المادة رقم (   ) من لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6هـ .

آمل الإطلاع والإيعاز بإكمال اللازم حيال استحصال الغرامات واستيفاء الجزاءات المقررة بموجب اللائحة .
رئيس القسم المختص التوقيع التاريخ : / / 14هـ
توجيه صاحب الصلاحية:
....

ث- المخالف الذي ليس له مكان ثابت كأصحاب السيارات والركاب فإن لم يتمكن مراقب البلدية من إشعار المخالف فيطلب من الإمارة أو المحافظة تكليفهم بالمراجعة لتسديد الغرامة بعد تزويدهم بالمعلومات اللازمة.

ج- يتم استكمال إجراءات المخالفة واستحصال الغرامة المقررة على المخالف حسب النموذج رقم (2) المرفق، وبالنسبة لمخالفات البناء يتم تعبئة واستيفاء نموذج رقم (3) التقرير المرفق.

ح- إذا أخطر المخالف أو من ينوب عنه بالحضور للبلدية في مدة تحددها البلدية ولم يحضر في الوقت المحدد توقع عليه الغرامة المقررة، وإذا امتنع عن تسديد الغرامة فيطلب عن طريق الإمارة أو المحافظة.

المملكة العربية السعودية **نموذج رقم (3)**
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة / بلدية / مجمع قروي

تقرير لجنة دراسة مخالفات البناء لمنشأة مخالفة
رقم ....وتاريخ / / **14**هـ

1 – بيانات عن المنشأة
اسم صاحب الترخيص
رقم صك الملكية .... تاريخه / / 14هـ مصدره: ....
نوع المنشأة .... مساحة الأرض ....م^2
رقم رخصة البناء .... تاريخها / / 14هـ
إجمالي مسطحات البناء المرخص بها........ م^2 رقم القطعة......... رقم المخطط ....
الموقع ....
المكتب الهندسي المشرف ....المقاول المنفذ ....
المكتب الهندسي المصمم ....
حالة البناء أثناء الكشف ☐ مسلح ☐ عظم ☐ شعبي
☐ كامل التشطيب ☐ تحت التشطيب ☐ آخر (يحدد).........

2 – المخالفة

وصف المخالفة ....
....
....
....
....
تاريخ وقوع المخالفة : / / 14هـ

الضرر الناتج عنها إن وجد (على المجاورين أو المصلحة العامة) :
....
....
....
....
....
....

3 - الكروكي الخاص بالمبنى موضحا عليه الاجزاء المخالفة :
اتاه الشمال

توضح المخالفات بلون مميز
إعداد المساح .... التوقيع التاريخ / / 14هـ

4 – نظام البناء بالمنطقة

% نسبة البناء	نظام الارتفاعات	الاستعمال المسموح به	الارتدادات			% الملحق العلوي	% الملحق الأرضي
			شارع رئيسي	شارع فرعي	المجاورين		

5 – الارتدادات

	طبقاً لنظام البناء بالمنطقة (م)	طبقاً لرخصة البناء (م)	طبقاً للمنفذ في الطبيعة (م)	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
الشمال						
الجنوب						
الشرق						
الغرب						

6 – عدد الأدوار

الدور	طبقاً لنظام البناء بالمنطقة	طبقاً لرخصة البناء	طبقاً للمنفذ في الطبيعة	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
تحت أرضي (بدروم)	☐ يوجد ☐ لايوجد					
ملحق أرضي	☐ يوجد ☐ لايوجد					
دور أرضي	%	%	%			
دور متكرر	العدد:	العدد:	العدد :			
ملحق علوي	%	%	%			

7 – مسطحات البناء

الدور	طبقاً لنظام البناء بالمنطقة		طبقاً لرخصة البناء		طبقاً للمنفذ في الطبيعة		مطابق	غير مطابق	ملاحظات
	المساحة	نسبة البناء	المساحة	% البناء	المساحة	% البناء			
ملحق ارضي									
دورأرضي									
دورمتكرر									
ملحق علوي									

8 – الاستعمالات (سكني ، تجاري، ....)

الدور	طبقاً لنظام البناء بالمنطقة	طبقاً لرخصة البناء	طبقاً للمنفذ في الطبيعة	مطابق	غير مطابق	ملاحظات
تحت أرضي (بدروم)						
ملحق أرضي						
ملحق علوي						

9 – معالجة وضع المخالفة

☐ يمكن إزالتها

☐ يصعب إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى ويمكن تصحيح المخالفة بإزالة الضرر الناتج عنها وذلك بـ

....

....

☐ توجد شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.

☐ إجمالي مسطحات البناء المخالفة .... م^2 .

☐ التكلفة التقديرية للمتر المربع من المباني المخالفة حسب حالتها...... ريال/م2 فقط.

10 – قرار لجنة دراسة مخالفات البناء

....

....

11 – الغرامات والجزاءات

حيث تنطبق على المخالفة أحكام المواد أرقام (   ) من الجدول الملحق بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6هـ فقد تم احتساب الغرامات المترتبة على المخالفة على النحو التالي :

أ) غرامة على المالك : بموجب المادة رقم : ....

مقدار الغرامة:

الحد (الأدنى/الأعلى) للغرامة + (ربع/نصف) تكلفة المباني المخالفة + رسم البناء المقرر على المباني الزائدة عن الرخصة = ...

ب) غرامة على المقاول المنفذ : بموجب المادة رقم:.....................

مقدار الغرامة : ....

ج) غرامة على المكتب الهندسي المشرف (إن وجد) : بموجب المادة رقم : ....

مقدار الغرامة : ....

مهندس إنشائي	مهندس معماري	ممثل الإدارة القانونية
رئيس قسم مراقبة المباني		مدير إدارة رخص البناء

يعتمد الأمين / رئيس البلدية

3- التعليمات التنفيذية

المجموعة الرابعة: مخالفات البناء(1)

1. تطبق أحكام ومواد هذه المجموعة على جميع المخالفات الناتجة من صاحب المبنى أو المقاول المنفذ أو المكتب الهندسي المشرف سواء كانت المخالفة في البناء ذاته أو بسببه على أرض حكومية أو مملوكة.

2. يتولى القسم الفني في البلدية التي لا يوجد بها لجان فنية النظر في مخالفات البناء الواردة في اللائحة وعليه رفع توصياته إلى رئيس البلدية متضمنة الإجراءات اللازمة التي يجب تطبيقها حيال تلك المخالفات.

3. يتم تقدير سعر المتر المربع للمباني الذي يتم على أساسه احتساب الغرامات (نصف التكلفة أو ربع التكلفة) ويراجع بصفة دورية حسب الأسعار السائدة في المنطقة وذلك من قبل لجنة يشكلها رئيس البلدية لهذا الغرض مع الأخذ في الاعتبار نوعية البناء المخالف وحالته (كامل التشطيب، تحت التشطيب، عظم، ... الخ).

4. إن القاعدة الأساسية لمعالجة وضع المباني المخالفة لأنظمة البناء في المادتين2 (2/1/4)، (3/1/4) من حيث زيادة مساحة البناء للملاحق العلوية عن الحد المسموح به نظاماً أو زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً أو مخالفة الإرتدادت النظامية هي إزالة المباني المخالفة لردع المخالفين وعدم تشجيع الآخرين على ارتكاب مثل هذه المخالفات، وفي الحالات التي تصعب فيها الإزالة يلزم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة وصعوبة إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى مع اقتراح الحلول الممكنة لإزالة الضرر الناتج عن المخالفة (إن وجد).

5. كل مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء ولم يقم بإبلاغ البلدية عنها يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الإجراءات المناسبة بحق المكتب وفق ما لديها من أنظمة وتعليمات وإشعار البلدية بالجزاء المتخذ وذلك عند تكرار المخالفة مع دفع الغرامة المقررة.

6. كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء أو يتجاوز حدودها أو شروطها يطلب من الجهة التي أصدرت الترخيص إلغاء رخصة العمل التي تخوله مزاولة المهنة وذلك عند تكرار المخالفة مع دفع الغرامة المقررة.

7. كل من يقوم بالبناء في أرض مملوكة للغير بدون رخصة يزال المبنى على نفقة المتسبب مع تطبيق الغرامة المقررة إلا إذا طلب مالك الأرض الإبقاء على البناء فتطبق الغرامة على من أقامه على أن يكون المبنى المقام مطابق لأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.

8. أن المادة (14/4) تمنع البناء في الأراضي الحكومية غير المخططة بدون الحصول على ترخيص بناء نظامي سواء داخل أو خارج المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى.

9. تقوم البلدية بإخطار أصحاب المباني الخربة أو الآيلة للسقوط بإزالتها خلال شهرين من تاريخ إخطار مالكها وذلك بناء على تقرير لجنة المباني الآيلة للسقوط المشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 20131 في 1403/8/23هـ ورقم 582/4/م في 1405/3/27هـ، وفي حالة كون المبنى لا يحتمل التأخير لخطورة وضعه فعلى البلدية إلزام صاحبه بإزالته فوراً، فإن لم يستجب لذلك أو لم يعرف له عنوان أو لم يستدل عليه فيجب على البلدية هدمه من قبلها بالاشتراك مع الجهات المختصة (الدفاع المدني والإمارة) ويتعين تنظيم محضر يوضح فيه وصف البناء المهدوم من حيث الموقع والمساحة ونوعية البناء، ويوقع هذا المحضر من قبل المسئولين الذين قاموا بعملية الهدم وصاحب الشأن في حالة وجوده وفقاً للأنظمة والتعليمات المحددة لذلك، ويتم الرجوع على صاحب المبنى ومطالبته بدفع قيمة تكاليف الهدم حسب النظام مع تطبيق الغرامة المقررة.

10. المباني المهجورة وغير آيلة للسقوط وممكن أن تسبب أضراراً صحية أو أمنية تقوم البلدية بإخطار

---

(1) تم استبعاد المخالفات غير ذات الصلة بالعقارات موضوع هذا المرجع والموضحة في المجموعات الاولى والثانية والثالثة من هذه اللائحة.

(2) هما المادتان رقم 1، 2 من المجموعة الرابعة: مخالفات البناء.

صاحب المبنى (إن عرف) بأن عليه المحافظة على منزله فإن لم يعرف صاحبه تقوم البلدية بذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة وتستوفي التكاليف من صاحبه مع دفع الغرامة المقررة بالمادة (22/4) وذلك عند مراجعته.

11. كل من يتقاعس عن إزالة مخلفات البناء أو الترميم بعد إنتهاء العمل بمبناه أو يقوم برمي مخلفات البناء في أراضي الغير أو الأماكن العامة والأماكن الغير مخصصة لذلك أو يقوم بنقل الأتربة من الأماكن الغير مسموح بالنقل منها فتطبق الغرامة المحددة بالمادة (16/4) ويكلف المخالف بإزالة مخالفته فإن لم يستجب لذلك فعلى البلدية نقل المخلفات على نفقة المخالف.

12. على البلدية تحديد الأراضي التي ترى تسويرها أو تشجير محيطها وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة ووضع الشروط والمواصفات اللازمة لذلك

13. بعد استكمال الإجراءات النظامية لمعالجة المخالفات واستحصال الغرامات المقررة يتم إصدار الترخيص اللازم بالمخالفات التي يمكن إبقائها أو التنويه عن ذلك في رخصة البناء.

المجموعة الخامسة: مخالفات الطرق

1. تطبق أحكام ومواد هذه المجموعة على جميع المخالفات المتعلقة بالإضرار بالشوارع والطرقات وجميع الخدمات الموجودة بها وكذلك الحدائق العامة والمنتزهات والشواطئ والأماكن الأثرية والميادين العامة، وعلى جميع مخالفات تعليمات الحفر والشروط والمواصفات الفنية المحددة له.

2. كل من لا يلتزم بوضع اللوحات الإرشادية أو التحذيرية أو لا يضع سياجاً في الأماكن المخصصة لمواقع العمل حسب المواصفات المحددة من قبل البلدية أو من لا يضع لوحة تحمل أسم المقاول وعنوانه فإن ذلك يعتبر مخالفة تطبق بحقها ما يخصها من مواد من الجدول المرفق باللائحة.

3. السيارات والآليات المعطلة التالفة المتروكة في الساحات العامة والشوارع أو المواقف لمدة تزيد عن سبعة أيام تقوم البلدية بسحبها ووضعها في مكان خاص على نفقة صاحبها بعد التنسيق مع المرور مع تطبيق الغرامة المقررة، وفي حالة عدم مراجعة صاحبها خلال ثلاثة أشهر يتم بيعها بالمزاد العلني لصالح البلدية.

4. يدخل ضمن المخالفات المحددة في المادة (19/5) من الجدول تشويه الجسور والأنفاق والممرات ولوحات تسمية الشوارع واللوحات المختلفة بالكتابة عليها أو استخدامها لأغراض الإعلان بدون أذن مسبق من جهة الاختصاص.

5. يراعى في تطبيق المخالفات للمواد المتعلقة بتمديد المرافق العامة وتأمين سلامة المرور في منطقة العمل الالتزام باشتراطات وقواعد تأمين سلامة المرور الواردة بدليل وسائل التحكم المروري بمناطق العمل الصادر عن وكالة الوزارة لتخطيط المدن (1421هـ) وكذلك الشروط المحددة في دليل إجراءات الإشراف للأعمال المدنية لتمديد المرافق العامة الصادر عن وكالة الوزارة للشئون الفنية (1422هـ).

لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة للسقوط وحفريات الطرق(1)

ان مجلس الدفاع المدني: بعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم (م/10) وتاريخ 1406/5/10هـ. الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني. وبعد الإطلاع على الفقرة (ج) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني. يقرر ما يلي: أولا: الموافقة على إصدار لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة للسقوط وحفريات الطرق بالصيغة المرفقة. ثانيا: على المديرية العامة للدفاع المدني متابعة تنفيذ مقتضى هذه اللائحة. ثالثا: يتم نشر هذا القرار واللائحة المرفقة به في الجريدة الرسمية والعمل بها من تاريخ نشرها. نايف بن عبدالعزيز، وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني

1- تعريفات

المادة (1): يقصد بالمصطلحات الواردة في هذه اللائحة ما يلي:

1. المباني المنهارة أو الآيلة للسقوط: هي المباني التي تنطوي على خلل إنشائي، أو التي طرأ عليها ظروف أثرت على مكونات المبنى ومواد إنشائه نتيجة لقدم المبنى أو تعرضه لكارثة، مما يجعلها قابلة للانهيار في أي لحظة ومن غير المجدي ترميمها، وبالتالي تكون هذه المباني غير آمنة من الناحية الإنشائية وعرضة للانهيار، ويتوجب إزالتها حفاظاً على الأرواح والأموال.ويراعى التقيد بما تضمنه الأمر السامي الكريم رقم (20131) في (1403/8/23هـ) القاضي بتشكيل لجان محلية فنية في المدن والقرى للوقوف على المباني وتحديد الآيل منها للسقوط وتقرير هدمه أو المعيب منها الذي يحتاج إلى ترميم.
2. حفريات الطرق: هي الأعمال المدنية المتعلقة بالطرق التي تتطلب إزالة طبقة أو طبقات من الطريق بالشكل الذي يحتاج بعدها إلى إعادة إنشاء ما أزيل وذلك وفقاً (لشروط ومواصفات تمديد الخدمات في الطرق العامة الصادرة عن وزارة المواصلات عام 1413هـ).
3. مندوب الدفاع المدني: هو الشخص أو الأشخاص المفوضين من قبل المديرية العامة للدفاع المدني أو أحد مراكزها بالقيام بالتفتيش، وضبط وتحقيق المخالفات والتجاوزات وفقاً للقواعد والإجراءات المحددة باللائحة الخاصة بذلك بغرض التأكد من إتخاذ كافة الاحتياطات الوقائية أثناء القيام بعمليات الهدم والإزالة.

التوصيف المهني*

عامل هدم المباني:

يهدم المباني مستخدما في ذلك المعاول والعتلات والمطارق التي تعمل بضغط الهواء (كمبروسر) أو بمعدات اخرى مع تخليص المواد التي يمكن استعمالها مرة اخرى كالطوب والخشب وحديد التسليح. يتخذ الاجراءات الامنية الضرورية ويحدد مكان سقوط الأنقاض. يفحص ويخلع الاخشاب والالواح والسقوف غير الثابتة بالعتلات. يهدم الخراسنة والبناء بالمطرقة والازميل والمثقاب والمطرقة التي تعمل بالهواء المظغوط (كمبروسر). يربط ويثبت السلاسل المعدنية أو الحبال الغليظة في النقاط لشد الجدران الى اسفل برافعة أو ساحبة (تراكتور). يوجه العمال لإزالة ركام الأنقاض وجرف المواد السائبة في مجار مائلة وحزم المواد المستخدمة وتنظيف الطوب بهدف استخدامها مرة أخرى. قد يقوم باستعمال مشغل القطع بالاوسي استيلين، وقد يتخصص في هدم انواع معينة من المواد مثل الخرسانة المسلحة أو اجزاء انواع معينة مثل السقوف والجدران العالية. يطبق اسس وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

(*) معجم مسميات المهن والوظائف. د. عبدالله بن مصلح النفيعي.

4. الجهة المختصة: هي وزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني) ووزارة الشئون البلدية والقروية والجهات العامة الأخرى ذات العلاقة بترخيص المنشأة ونشاطها.
5. صاحب العمل: هو مالك المبنى المطلوب هدمه وإزالته أو الجهة التي يتبع لها الطريق.
6. المسئول عن السلامة: هو صاحب العمل أو المقاول المنفذ أو الشخص المكلف من قبل أي منهما لاتخاذ كافة احتياطات وإجراءات السلامة الوقائية التي يتطلبها الموقف بما يضمن تأمين الموقع وما جاوره، ويعتبر صاحب العمل والمقاول المنفذ مسئولين بالتضامن عن سلامة العاملين والغير في

---

(1) نشرت في جريدة ام القرى العدد 3802 بتاريخ 1421/4/12هـ.

جميع الأحوال.

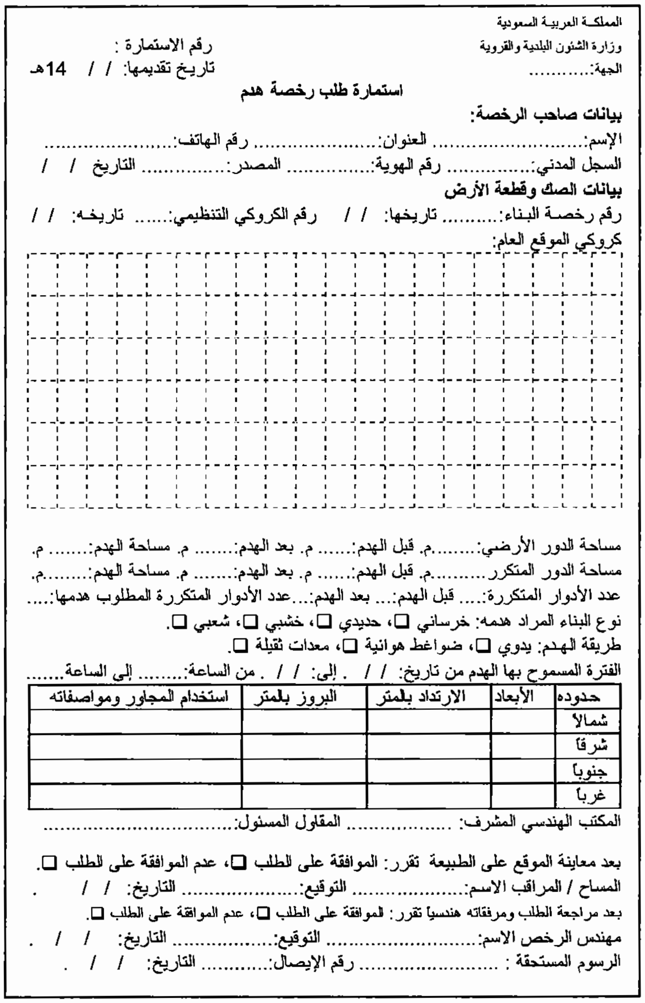
7. المقاول: هو الشخص أو الجهة التي يسند إليها تنفيذ أعمال الهدم أو الإزالة أو الحفر سواء كان شركة أو مؤسسة أو غير ذلك.

8. النظام: نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/10) وتاريخ (1406/5/10هـ) وجميع الأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

2- اشتراطات عامة

المادة (2) رخصة الهدم:

يجب على صاحب العمل الحصول على رخصة هدم وإزالة من البلدية المختصة بعد تقديم المستندات اللازمة، والتأكد من أن المقاول المنفذ متخصص ومؤهل ومرخصاً له من قبل جهات الاختصاص بمزاولة الأعمال المسندة إليه، ويتحمل صاحب العمل والمقاول كافة ما يترتب على مخالفة ذلك من مسئوليات وعقوبات.



المملكـة العربيـة السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:..........

رقم الاستمارة :
تاريخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب رخصة هدم

بيانات صاحب الرخصة:

الإسم:.......................... العنوان:..................... رقم الهاتف:.....................

السجل المدني:............. رقم الهوية:............... المصدر:.............. التاريخ / /

بيانات الصك وقطعة الأرض

رقم رخصة البناء:......... تاريخها: / / رقم الكروكي التنظيمي:...... تاريخه: / /

كروكي الموقع العام:

مساحة الدور الأرضي:........م. قبل الهدم:...... م. بعد الهدم:....... م. مساحة الهدم:....... م.

مساحة الدور المتكرر..........م. قبل الهدم:...... م. بعد الهدم:....... م. مساحة الهدم:........م.

عدد الأدوار المتكررة:.... قبل الهدم:... بعد الهدم:...عدد الأدوار المتكررة المطلوب هدمها:.....

نوع البناء المراد هدمه: خرساني ☐، حديدي ☐، خشبي ☐، شعبي ☐.

طريقة الهدم: يدوي ☐، ضواغط هوائية ☐، معدات ثقيلة ☐.

الفترة المسموح بها الهدم من تاريخ: / / . إلى: / / . من الساعة:........ إلى الساعة.......

حدوده	الأبعاد	الارتداد بالمتر	البروز بالمتر	استخدام المجاور ومواصفاته
شمالاً				
شرقاً				
جنوباً				
غرباً				

المكتب الهندسي المشرف: .... المقاول المسئول:.........................

بعد معاينة الموقع على الطبيعة تقرر: الموافقة على للطلب ☐، عدم الموافقة على للطلب ☐.

المساح / المراقب الاسم:................... التوقيع:................. التاريخ: / / .

بعد مراجعة الطلب ومرفقاته هندسياً تقرر: للموافقة على الطلب ☐، عدم الموافقة على الطلب ☐.

مهندس الرخص الاسم:...................... التوقيع:................. التاريخ: / / .

الرسوم المستحقة : .... رقم الإيصال:........... التاريخ: / / .

مـادة (3) اعتمـاد خطـة الهـدم والإزالـة مـن الجهـات المسئولة:

يلتزم صاحب العمل والمقاول المنفذ بتقديم خطة تفصيلية لأعمال الهدم أو الإزالة المزمع القيام بها لكل من الدفاع المدني والبلدية المعنية، ويتعهد بعدم البدء في العمل إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من هاتين الجهتين ووفقاً للمواقيت التي تحدد له حتى يتسنى فصل الخدمات عن المبنى، وتحديد الخدمات اللازمة من الدفاع المدني والبلدية لمراقبة الحالة وفقاً لما يتطلبه الموقف، وليتسنى إشعار الدوريات الأمنية المختصة قبل البدء في التنفيذ بوقت كافٍ لاتخاذ احتياطات السلامة المرورية اللازمة بالنسبة لمرور السيارات والآليات بالمنطقة، ويجب أن تدعم الخطة التفصيلية المطلوب تقديمها من صاحب العمل بكروكي للموقع يوضح أسماء الشوارع والمباني المجاورة، ومخطط يوضح مساقط المبنى المراد إزالته حسب ما هو موضح بفصل الاشتراطات الفنية.

وعلى صاحب العمل تنفيذ التزاماته التعاقدية، وعلى المقاول المنفذ إنجاز ما التزم به في العقد، ويتحمل كل منهما مسئوليته وفقاً للعقد المبرم بينهما، ويعطى نسخة من العقد لكل من البلدية والدفاع المدني.

مادة (4) إشعار الجهات المسئولة بالتوقف عن العمل:

لا يجوز التوقف عن العمل في الموقع إلا بعد إشعار الدفاع المدني والبلدية كتابة بهذا التوقف، وعلى الجهات المذكورة استلام إشعار التوقف من المقاول المنفذ أو صاحب العمل فور تقديمه ويقيد ويضبط في حينه.

مادة (5) الفحص اليومي لسلامة الآليات:

يجب على المقاول أو مسئول السلامة إن وجد بالتضامن مع مسئولي صيانة الآليات فحص جميع المعدات والآليات والتجهيزات المستخدمة في الموقع يومياً للتأكد من سلامتها وصلاحيتها، ويجب إيقاف ومنع استخدام أي آلة أو جهاز أو آلية يرى أن استخدامها بحالتها قد يتسبب في تهديد سلامة العاملين أو الغير في الموقع.

مادة (6) احتياطات لسلامة الأرواح والممتلكات:

يجوز للدفاع المدني – إذا ما تبين أن طريقة العمل بالموقع تشكل خطورة على أرواح العاملين أو على أرواح وممتلكات الآخرين – توجيه المقاول المنفذ أو من يمثله إلى مواطن الخطورة والأمر بوقف العمل فوراً حتى يتم اتخاذ إجراءات السلامة المقترحة، وفي جميع الأحوال يعتبر صاحب العمل والمقاول المنفذ مسئولين بالتضامن عن أي حوادث أو أضرار تصيب العاملين أو الآخرين.وكذلك إصلاح التلفيات التي قد تحدث في الشوارع المحيطة بالمنزل الذي يتم هدمه وإزالته.

مادة (7) احتياطات لسلامة العمال:

1. يجب ألا يقل سن العامل عن (18) سنة ولا يزيد عن (50) عاماً، ويجب أن تتمتع مثل هذه العمالة بصحة جيدة وجسم رياضي سليم.
2. يجب أن يتم اختيار الشخص مسبقاً لمعرفة العمل جيداً.
3. يجب اتخاذ الاحتياطات الكافية لتجنب سقوط العامل أثناء العمل.
4. يجب أن يتم تصنيف العاملين بحسب درجة خطورة العمل، مع إلزامهم بارتداء الملابس الخاصة بالسلامة.

مادة (8) الإجراءات الواجبة عند غياب صاحب المبنى الآيل للسقوط:

في حالة الضرورة القصوى التي لا تحتمل تأخير الهدم لوجود خطر أكيد ولم يستجب صاحب المبنى، أولم يستدل عليه، أو لم يعرف له عنوان، تقوم البلدية بهدمه من قبلها بالاشتراك مع الجهات المختصة (الدفاع المدني، الشرطة، العمدة) ويتم الرجوع على صاحب المبنى ومطالبته بدفع قيمة تكاليف الهدم حسب النظام مع تطبيق الغرامات المقررة بلائحة الجزاءات والغرامات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (25) في (1409/2/29هـ).

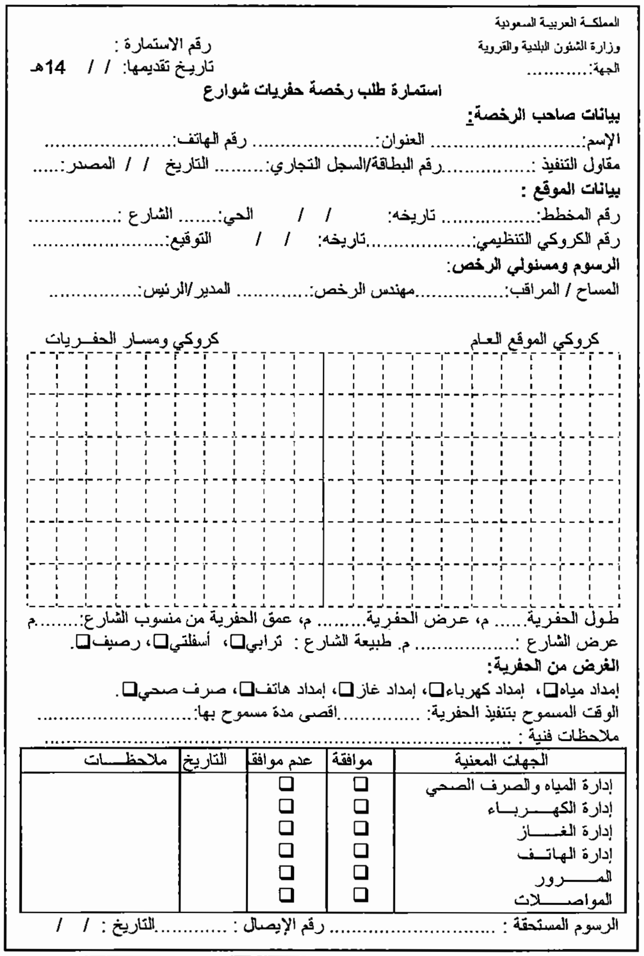
وفي جميع حالات الهدم التي لا يقوم فيها أصحاب الشأن بالهدم يتعين تنظيم محضر يوضح فيه وصف البناء المهدوم من حيث الموقع والمساحة ونوعية البناء والأثاثات والحاجيات إن وجدت، وأسباب الإزالة مع أخذ صورة فوتوغرافية للمبنى وإرفاقها مع المحضر، ويوقع هذا المحضر من قبل المسئولين الذين قاموا بعملية الهدم، ومن ثم تستكمل الإجراءات النظامية اللازمة لذلك.

(يفضل إرفاق نماذج لمحاضر الإزالة في مثل هذه الحالات)

الاشتراطات الفنية

مادة (9) الاشتراطات المتعلقة بالموقع:

1. يجب تحديد الموقع الذي ستجرى فيه أعمال الهدم أو الإزالة تحديداً واضحاً بواسطة مخطط تفصيلي يتضمن كافة البيانات عن الموقع وما جاوره، ويتم إعداده بمعرفة مكتب هندسي معتمد وتوضح به (طريقة العمل، وأماكن الخطورة) ويعتمد هذا المخطط من قبل الدفاع المدني والبلدية.



المملكـة العربيـة السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:...........

رقم الاستمارة :
تاريخ تقديمها: / / 14هـ

استمارة طلب رخصة حفريات شوارع

بيانات صاحب الرخصة:

الإسم:........................ العنوان:........................ رقم الهاتف:........................

مقاول التنفيذ :................رقم البطاقة/السجل التجاري:......... التاريخ / / المصدر:.....

بيانات الموقع :

رقم المخطط:............... تاريخه: / / الحي:....... الشارع :.....................

رقم الكروكي التنظيمي:.................تاريخه: / / التوقيع:........................

الرسوم ومسئولي الرخص:

المساح / المراقب:...............مهندس الرخص:........... المدير/الرئيس:...............

كروكي الموقع العام

كروكي ومسار الحفريات

طول الحفرية...... م، عرض الحفرية......... م، عمق الحفرية من منسوب الشارع:.........م

عرض الشارع :................ م. طبيعة الشارع : ترابي☐، أسفلتي☐، رصيف☐.

الغرض من الحفرية:

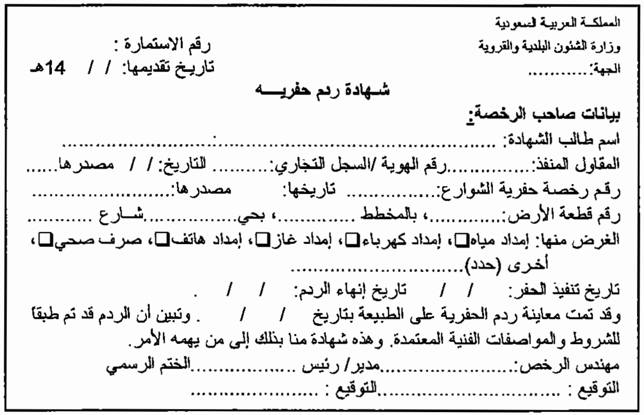
إمداد مياه☐، إمداد كهرباء☐، إمداد غاز☐، إمداد هاتف☐، صرف صحي☐.

الوقت المسموح بتنفيذ الحفرية: ....اقصى مدة مسموح بها:.......................

ملاحظات فنية : ....

الجهات المعنية	موافقة	عدم موافقة	التاريخ	ملاحظات
إدارة المياه والصرف الصحي	☐	☐		
إدارة الكهرباء	☐	☐		
إدارة الغاز	☐	☐		
إدارة الهاتف	☐	☐		
المرور	☐	☐		
المواصلات	☐	☐		

الرسوم المستحقة : .... رقم الإيصال : ....التاريخ : / /



المملكـة العربيـة السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة:...........

رقم الاستمارة :
تاريخ تقديمها: / / 14هـ

شهادة ردم حفريه

بيانات صاحب الرخصة:

اسم طالب الشهادة: ....

المقاول المنفذ:..............رقم الهوية /السجل التجاري:.......... التاريخ: / / مصدرها......

رقم رخصة حفرية الشوارع:............... تاريخها: مصدرها:.......................

رقم قطعة الأرض:.............، بالمخطط ....، بحي.............شارع ....

الغرض منها: إمداد مياه☐، إمداد كهرباء☐، إمداد غاز☐، إمداد هاتف☐، صرف صحي☐، أخرى (حدد)...............................

تاريخ تنفيذ الحفر: / / تاريخ إنهاء الردم: / / .

وقد تمت معاينة ردم الحفرية على الطبيعة بتاريخ / / . وتبين أن الردم قد تم طبقاً للشروط والمواصفات الفنية المعتمدة. وهذه شهادة منا بذلك إلى من يهمه الأمر.

مهندس الرخص:.......................مدير/ رئيس ....الختم الرسمي

التوقيع : ....التوقيع : ....

2. يجب أن يعمل المالك على إحاطة المبنى المراد هدمه بسور مرتفع يتراوح ارتفاعه (1.5-2م) من الخشب أو الصاج أو شبك الحديد أو الزنك، ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة تماماً مع تزويده بالمداخل والمخارج لدخول المعدات وكذلك توفير أبواب للطوارئ.
3. بالنسبة للعقارات الآيلة للسقوط وغير المعروف أصحابها فإن لجنة المباني الآيلة للسقوط تقوم بعمل رفع مساحي لها وتعتمده.
4. إذا كان العقار الآيل للسقوط ملتصقاً بآخر سليم، أو إذا كان المطلوب هدم جزء من المنشأة؛ فإنه يتم معاينة الجزء السليم ويعمل محضر بذلك، ويتم بعد ذلك وضع خطة هدم متكاملة من قبل مهندس إنشائي متخصص بحيث يراعي فصل الجزء السليم عن الجزء المطلوب هدمه بشكل كامل بالأدوات اليدوية أو المطارق الآلية الخفيفة، ثم يستمر الهدم حسب الخطة الموضوعة بحيث لا تحصل انهيارات مفاجئة تؤثر على الجزء السليم أو على سلامة الأرواح أو الممتلكات، ويعتمد المخطط قبل التنفيذ من قبل الدفاع المدني والجهات الأخرى مثل البلدية.
5. يراعى في المباني الآيلة للسقوط التي تقع في شوارع ضيقة تعوق دخول الآليات أن تتم الإزالة بالأيدي العاملة فقط.
6. يجب أن تسند أعمال الهدم أو الإزالة أو الحفر إلى جهة متخصصة ومرخصاً لها بالقيام بهذه الأعمال ولها سابقة أعمال في هذا المجال، وتكون مسئولة عن كافة الأعمال وما يترتب عليها.

مادة (10) تهيئة منطقة العمل:

1. يجب على الجهة المنفذة مراعاة فصل التيار الكهربائي، وإغلاق مصادر الغاز والمياه والهاتف، وإبطال عمل كافة التمديدات الأخرى كالتدفئة المركزية والهواء المضغوط، وذلك قبل بدء العمل.ويجب إبلاغ كل هذه الجهات لتحديد المواعيد المناسبة للتنفيذ، وتوفير احتياطات ومتطلبات السلامة، ويتم ذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة (كشركة الكهرباء، شركة الغاز، مصلحة المياه، الهاتف السعودي وغيرها) بموجب محضر يوقع من المختصين.
2. يجب العمل على تحديد المناطق الخطرة وعلى الأخص المناطق التي تحدث فيها انهيارات المواد (خلال أو بعد الهدم بالدفع أو الجر أو خلال ترحيل الأنقاض).

مادة (11) حماية مكان العمل:

1. يجب تأمين مواقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بمعرفة الفنيين المختصين.
2. يجب العمل على إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.
3. يجب ألا تتم أعمال هدم أي حائط علوي إلا باتخاذ وسائل حماية فردية بواسطة حزام السلامة، أو جماعية ملائمة لتحاشي السقوط المحتمل أثناء تنفيذ الهدم.
4. يجب اتخاذ جانب الحيطة والحذر عند استخدام المعدات وإزالة الأنقاض، لتفادي ما قد ينجم نتيجة لعملية الهدم والإزالة أو سقوط المعدات.
5. يجب أن يمنع العمل على مستويات مختلفة في الأدوار حيث لا يجوز أن يتم الهدم في الدور الثاني والثالث معاً بل يبدأ بالأعلى أولاً ثم الذي يليه وهكذا.
6. يشترط وجود شخص بالموقع يكون مسئولاً عن المعدات وتوجيه قائدي المعدات القائمين بالهدم.

مادة (12) احتياطات السلامة الوقائية بالموقع:

1. يجب أن يتم تحديد المناطق الخطرة ومناطق المداخل الممنوعة للأشخاص.
2. يجب أن يتم تحديد مناطق العمل ومناطق المرور.
3. يجب أن تحدد مسافة السلامة الكافية لتأمين حركة العاملين.
4. يجب العمل بمقاييس خاصة للسلامة والصحة مثل (مقاييس الحماية ضد الضجيج والغبار والغازات، الأضرار الكيميائية المختلفة، التلوثات ...الخ) ويجب ألا تزيد نسبة الضجيج في الموقع عن (120 ديسيبل).

5. يجب أن يزود العمال بأجهزة الحماية الفردية مثل (البدل الواقية، خوذات، قفازات، نظارات واقية، أحذية سلامة، أقنعة، كمامات واقية، عدة السلامة، أقنعة التنفس، حبال الأمان، خطاطيف التعليق، واقيات الأذن).
6. يجب أن تخضع معدات الرفع إلى اختبارات وتجارب من قبل المقاول المنفذ قبل العمل للتأكد من صلاحيتها، وكذلك فحص المعدات بحضور مندوب البلدية ومندوب الدفاع المدني.
7. يجب حماية سائقي الآليات ضد تساقط المواد التي تقع على الآليات وعلى غرفة السائق بحمايتها بصفائح حديدية أو بشبك معدني.
8. يجب التخلص من الغبار برش الماء فوق الأنقاض.
9. يجب العمل على تأمين تهوية جيدة في الحالات التي تهدد بانتشار الغازات أو الغبار الضار باستعمال أقنعة التنفس.
10. يجب تركيب السقائل عند الحاجة من خارج المباني الشعبية المتعددة الأدوار إذا كان من الصعب على العمال الصعود فيها من الداخل لخطورة حالتها.
11. يجب عدم تراكم الأنقاض على شكل طبقات لتفادي الانهيار غير المرتقب بالموقع، ويتم ذلك عن طريق ترحيل الأنقاض والمخلفات أولاً بأول.
12. عند القيام بأعمال الهدم يبدأ بإزالة (الأبواب والشبابيك والزجاج والأخشاب والحديد والمواسير والأجزاء الثقيلة وأعمدة الإنارة ودواليب الكهرباء ...الخ) وذلك بالمحافظة على بعضها من التلف وحتى لا تُحدِث جروحاً أو إصابات.
13. يراعى عند هدم الجدران ذات الارتفاع العالي عمل حفرة مناسبة تستوعب الأنقاض التي يتم هدمها حتى يمكن تفريغ الأنقاض في هذه الحفرة.
14. يجب أن يبدأ العمل من الأعلى، ويستمر بعد ذلك للأدوار السفلى على التوالي، كما يجب أن يوفر للعمال مصدر إضاءة أو مصدر صوت يعمل ببطارية خاصة يمكن الاستدلال به على موقع العامل إذا حوصر بين الأنقاض.

مادة (13) استخدام المعدات:

1. يجب أن يمنع التمركز والمرور لكل الآليات والسيارات تحت مكان العمل بمنطقة الخطر خلال فترة الهدم.
2. يجب تحديد مناطق مرور الآليات الخاصة بتنفيذ العملية، وكذا مناطق تحرك الجرافات والرافعات وغيرها.
3. يجب تحديد المسافات الوقائية بين الآليات والمبنى الذي سيهدم وخصوصاً عند استعمال كرة الهدم الحديدية (وهي عبارة عن كرة حديدية مربوطة بسلسلة حديدية تربط بالرافعة وتحرك في الاتجاهات الأخرى بقوة فتهدم الحوائط والمباني).
4. يجب أن يؤخذ عند الهدم بالجر بواسطة الجرافة مسافة بين الآلة والمبنى بحيث تكون على الأقل مرة ونصف لأعلى المبنى.
5. يجب أن يقتصر استخدام معدات الهدم على الأغراض المخصصة لها فقط والتي صممت من أجلها، ويمنع استخدامها لغير ذلك.

مادة (14) الهدم بواسطة الآلات الميكانيكية:

1. يجب أن يجري الهدم بواسطة الكرة الحديدية في حالة كون المبنى معزولاً على أن تكون حبال التعليق بطول ارتفاع العمارة المراد هدمها مرة ونصف ومزدوجة ضماناً للسلامة.
2. عند الهدم بالشد يجب أن يكون عن طريق الحبال أو مجموعة أسلاك؛ لأنها أكثر سرعة وأقل خطورة بحيث يكون طول الحبال أو الأسلاك تعادل ارتفاع المبنى مرة ونصف.
3. يجب أن تكون الحبال أو الأسلاك مطابقة للمواصفات والمقاييس السعودية سواءً من حيث الأقطار، أو مدى تحمل الثقل وفقاً للمتطلبات الفعلية، كما يجب أن تكون قوة المعدات كافية للسحب.
4. في حالة الهدم بالشد يجب تحديد الاتجاه المراد هدم المنشأ إليه على أن يتم سحب الأعمدة القريبة من الاتجاه المراد الهدم إليه وبالتتالي الأبعد فالأبعد حتى يتم الهدم تماماً، وهذا يجعل المنشأ يميل تدريجياً

في هذا الاتجاه المرغوب الهدم إليه، وذلك بعد تقرير مركز الثقل بالنسبة للمنشأ.

5. في حالة الهدم بالشد يجب ربط جميع الأعمدة مرة واحدة بدون استثناء من أسفل الأعمدة وخروج الحبال إلى خارج المنشأ قبل البدء في عملية السحب، حيث يكون من الصعب دخول المنشأ بعد سحب عدد من الأعمدة وبقاء أعمدة أخرى دون ربط وسحب.

مادة (15) الهدم بواسطة استخدام معدات القطع (القص):

1. في حالة استخدام معدات القطع يراعى أن يتم ذلك من قبل عمال فنيين متخصصين مع ارتدائهم الملابس والنظارات والقفازات الواقية، ومراعاة تنفيذ احتياطات السلامة الوقائية وفقاً لما تضمنته لائحة شروط السلامة في عمليات تركيب وتشغيل معدات القطع واللحام الصادرة عن مجلس الدفاع المدني.
2. يجب تفكيك التسليح والأشياء المعدنية بواسطة القص بالحرارة أو الوسائل الأخرى.
3. يجب أخذ الحيطة ويمنع اقتراب الأشخاص من موقع الهدم، والحذر من حدوث ضرر نتيجة عملية القطع.
4. يجب أخذ الحيطة لدى استعمال الحرارة من تولد وانبعاث الغازات السامة خلال قص بعض الهياكل، ومن الضروري القيام بدراسات تمهيدية متتابعة قبل استعمالها.
5. يجب تحديد أماكن القص من قبل مهندس إنشائي حتى لا يحدث انهيار مفاجئ يسبب خطورة على القائمين بالقص.
6. يجب أن يكون القائمون بالهدم من سائقي المعدات وعمال القص من الأشخاص المدربين والمتمرسين على عمليات الهدم وذوي بنية صحية جيدة، ومن ذوي الرأي السديد والخبرة، ولديهم الشجاعة مقرونة بعدم التهور.

مادة (16) الهدم بواسطة المتفجرات:

1. في حالة الهدم بواسطة المتفجرات يجب العمل بمقاييس السلامة حسب القرار الوزاري رقم 1994 بتاريخ 1386/11/21هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم 6741 في 1379/4/10هـ وكذلك الأمر الوزاري رقم (4353) وتاريخ (1398/2/8هـ) المرفق به الدليل المؤقت لإجراءات الترخيص باستخدام المواد المتفجرة وفق الخطوات التالية:

1-1 يتم تقديم طلب الحصول على المتفجرات لشرطة المنطقة الواقع المشروع بها على أن يشتمل على الآتي:

أ- تقرير من مكتب استشاري مرخص يوضح الحجم الصخري المراد إزالته من الموقع محدداً به نوع الصخور، وأسلوب التفجير، ومقدار العبوات اللازمة، واحتياطات السلامة المبنية على قرب الموقع من المباني والمرافق العامة.

ب- محضر وقوف ومعاينة من قبل لجنة مشكلة من الجهات المعنية في المنطقة (الشرطة، الدفاع المدني، البلدية) يحدد بُعد الموقع المراد التفجير به عن الشوارع والمباني والمرافق العامة.

ج- صور من رخص المفجر أو المفجرين الذين سيقومون بأعمال التفجير تكون سارية المفعول.

د- تعبئة النماذج الخاصة بطلب شراء المتفجرات.

هـ - تعبئة النماذج الخاصة بالكشف على المستودعات يفيد مطابقتها لشروط المستودعات وحجم استيعابها.

و- إقرار خطي ممن سيقوم بالتنفيذ (المقاول المنفذ) يتحمل بموجبه الأضرار المادية أو البشرية التي قد تحدث لا سمح الله.

ز- صورة صك ملكية الموقع المراد التفجير به.

1-2 - يرفع الطلب إلى الجهة المختصة بالأمن العام لدراسته وتقدير كمية المتفجرات وإصدار أمر الشراء اللازم.

1-3- يتم تخزين المتفجرات ومناولتها واستخدامها تحت إشراف شرطة المنطقة وبموجب محاضر يومية.

1-4 - تبلغ شرطة المنطقة الجهة التي ستقوم بأعمال التفجير باتخاذ احتياطات السلامة الضرورية ومنها:

أ- استخدام أجهزة قياس الاهتزازات الأرضية عند التفجير بالقرب من الأماكن السكنية والمنشآت الحيوية.

ب- استخدام عبوات قليلة حتى لا تؤثر على المنازل المجاورة إن وجدت.

ج- استخدام الأغطية الشبكية لعدم تطاير الشظايا.

د- وضع العلامات الضرورية التي تنبه إلى وجود أعمال التفجير.

هـ - إعلام الموظفين بموعد التفجير مع إبعادهم عن المنطقة.

و- إيقاف الحركة المرورية إذا كان التفجير قريباً من الطرق العامة.

ز- عمل دعامات خرسانية للمنازل القريبة جداً من موقع التفجير لمنع تصدعها أو سقوطها.

2. يجب أن يخضع تخزين ونقل المتفجرات واستعمالها حسب القواعد النظامية المعمول بها في المملكة، وطبقاً للتعليمات والإجراءات والمتطلبات الموضحة بالبند السابق، ويحظر القيام بأي أعمال للهدم إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الأمن العام والجهات الأخرى ذات العلاقة.
3. يجب أن تكون المتفجرات المستعملة من نوعية متطورة بحيث لا تؤثر على المنشآت المجاورة.
4. يجب مراعاة أن تتم عمليات الهدم بالتفجير من قبل فنيين متخصصين ومؤهلين ومصرح لهم رسمياً من قبل الجهات المختصة، والتأكد من حصولهم على بطاقات أو تصاريح خطية من هذه الجهات تخول لهم القيام بهذه الأعمال مع اتخاذ أقصى درجات الحذر.
5. يجب أن يشار في أماكن بارزة من المداخل والمخارج بمنع المرور أثناء استعمال المتفجرات، وتوضع لافتات تفيد ذلك باللغتين العربية والإنجليزية في جميع الاتجاهات بواسطة أشرطة التحذير بصورة متعددة.
6. يجب إشعار ملاك وساكني المباني المجاورة حتى لا يتسبب التفجير في إصابتهم بالذعر، وأن يتم التفجير نهاراً في الصباح بعد انتهاء ذروة حركة المرور.
7. يجب إخلاء المكان وما جاوره لمحيط دائرة تضمن السلامة العامة.
8. يجب أن يصرح باستخدام المتفجرات لأعمال الهدم أو الإزالة بموجب تصريح كتابي رسمي من الأمن العام والجهات ذات العلاقة، وأن يتضمن التصريح نوعية وكمية المتفجرات المسموح باستخدامها وطريقة الحصول عليها نظاماً.
9. يجب الموافقة من قبل الجهات المختصة على خطة التفجير التي سيتم العمل بها من حيث مواقع المتفجرات، وتتابع زمن التفجير بالمنشأ المطلوب إزالته، بحيث ينهار المبنى دون أن يشكل خطورة على محيطيه من أرواح وممتلكات.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للشؤون الفنية
الهندسية / المشاريع المعمارية

الرقم : 3329/1/ع
التاريخ : 1403/10/23هـ
مرفقات : 5
الموضوع : المباني الآيلة للسقوط

تعميم (لجميع الأمانات والبلديات الكبيرة والمديريات والبلديات المرتبطة بالوزارة والمجمعات القروية)

معالي / سعادة /
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

بناء على توصيات اللجنة المشكلة بأمري المقام السامي رقم 12793 في 1402/5/29هـ ورقم 16940 وتاريخ 1402/7/16هـ والمرفوعة بخطاب وزارة الداخلية رقم 33203/28 في 1403/7/10هـ فلقد صدر الأمر السامي رقم 20131 في 1403/8/23هـ بما يلي :

أولا : تشكيل لجان محلية فنية في المدن والقرى للوقوف على المباني وتحديد الآيل منها للسقوط وتقرير هدمه أو المعيب منها والذي يحتاج إلى ترميم .

ثانيا : على الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية وضع معايير فنية يمكن على ضوئها أن تقرر اللجان المحلية المشار إليها في الفقرة السابقة المباني الآيلة للسقوط والتي تستدعي الهدم أو المباني المعيبة والتي تحتاج إلى ترميم .

ثالثا : تكليف أصحاب المباني الآيلة للسقوط بهدمها وفقا للتعليمات المنظمة لذلك ، وإذا لم يقوموا بهدمها تقوم البلدية لذلك حسب ما قررته الأنظمة والتعليمات المشار إليها .

رابعا : على الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية وضع أسس فينة ومعايير يمكن العمل بها مستقبلا في المباني التي سوف يتم إنشاؤها حتى تقام المباني على أساس سليم وفق الطرق الحديثة بالبناء .

خامسا : إذا دعت الحاجة إلى تعديل بعض التعليمات أو الأنظمة أو إيجاد تعليمات جديدة تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بدراسة ذلك بالتعاون مع الجهات المختصة الأخرى وفقا للإجراءات النظامية المتبعة .

تجدون بطيه صورة عن التقرير الفني المتضمن المعايير والأسس الفنية للمباني الآيلة للسقوط القديمة والجديدة وكذلك المعايير والأسس الفنية للمباني المستقبلية الإنشاء ، للتمشي بموجبها وإنفاذ الأمر السامي الكريم . والسلام عليكم .

وزير الشؤون البلدية والقروية/ إبراهيم العنقري

مادة (17) معدات الإطفاء:

1. يجب تجهيز طفاية على عجلات ذات المسحوق الكيميائي الجاف سعة (50 كغم) تكون قريبة من موقع اللحام بالكهرباء وموقع تراكم الأنقاض.
2. يجب توفير عدد من الطفايات سعة 12كغم و 6كغم توزع في المواقع الأخرى المناسبة حيث وجود الشرر أو احتمالات اندلاع الحريق.
3. يجب تركيب الطفايات بالقرب من المعدات الثقيلة ذات الاحتراق الداخلي المستخدمة في أغراض الهدم.
4. يجب أن يتم فحص الطفايات قبل توزيعها في الأماكن المخصصة للتأكد من صلاحية العبوات.

مادة (18) مخارج الطوارئ والإسعافات الأولية:

1. يجب وضع تعليمات السلامة الواجب إتباعها بدقة في عدة أماكن بارزة من الموقع، وتلقينها للعمال والتأكد من استيعابهم لها.
2. يجب الإشارة إلى المخارج بواسطة أسهم كبيرة واضحة يكتب عليها باللغتين العربية والإنجليزية.
3. يجب إعداد خطة تجارب في حالات الطوارئ قبل عملية الهدم، وتدريب العمال على كيفية تنفيذ الخطة.
4. يجب توفير مستلزمات الإسعاف الأولي (كالقطن، والشاش الطبي، ومستحضرات تطهير الجروح، والعصابات، والأربطة اللازمة، والبطانيات) على أن يشار إلى غرفة الإسعاف مسبقاً.
5. يجب إعداد مسعف أولي لتدارك الإصابات الطارئة ريثما يتم نقل المصاب إلى المستشفى أو حضور الطبيب، وأن يتوفر ضمن المعدات أسطوانة أكسجين صغيرة وقناع استنشاق لحالات الاختناق.
6. يجب تجهيز غرفة المشرف بالموقع بجهاز هاتف للطوارئ، أو تجهيز هاتف متنقل في حالة المباني الصغيرة أو الأماكن التي لا يتوفر بها هاتف.

مادة (19) أمثلة للحوادث العارضة التي يجب أخذها بالاعتبار أثناء عمليات الهدم والإزالة:

1. سقوط الأشخاص.
2. التواجد في المنطقة الخطرة.
3. الخطأ في التوازن.
4. أثقال الأرضيات.
5. سوء استخدام المعدات.
6. قصور في تنظيم الأعمال أو سوء التنفيذ الفني.
7. النار والانفجارات.
8. الجروح الطارئة.
9. الحروق والحرائق.
10. الاختناق من الأتربة والغازات أو ما شابهها.

مادة (20) أعمال الحفريات:

مع الالتزام بشروط ومواصفات تمديد الخدمات في الطرق الصادرة عن وزارة المواصلات عام 1413هـ يراعى ما يلي:

1. تستخدم كافة الاحتياطات من أجل حماية الحفريات المؤقتة في مواقع العمل تجنباً للمخاطر، ولزيادة الأمان للعاملين المشتغلين فيها.
2. يجب حماية الجوانب من الانهيار بعمل ميل في جوانب الحفرة تمتد إلى القاع، أو بعمل هياكل مؤقتة لاسناد جوانب الحفر، ووضع دعامات وتقويات تمنع من انهيار الجوانب، وتمكن من تنفيذ الأعمال وتكفل الأمان للعاملين وذلك بعمل الآتي:
    أ- عند حفر الخنادق التي يزيد عمقها على 1,25م يجب تقويتها بألواح تمنع من انهيار التربة.
    ب- يجب وضع ناتج الحفرة على بعد 60سم من حافة الخندق المحفور، وينبغي عدم استخدام الحيز الخالي الواقع بين الحفرة وناتج الحفر لتخزين المواد مثل (المواسير وبكرات الكابلات).
    ج- يجب عمل معابر فوق الحفر والخنادق من ألواح سميكة لا تتكسر أو تنهار عند مرور العاملين عليها أو المارة، محاطة بحاجز من كلا الجانبين.
    د- تتخذ الاحتياطات في قاع الحفر من الغازات الخانقة التي هي أثقل من الهواء مثل غاز الميثان.
    هـ - لا يسمح باقتراب الآليات الثقيلة أو السيارات من حافة الخندق المحفور حتى لا يحصل له انهيار.
    و- يجب تنفيذ الإجراءات اللازمة بعد الانتهاء من أعمال الحفر في الطريق كعملية السفلتة والرصف والإنارة والتشجير، وإصلاح تمديدات المرافق التي أتلفت، وتحديد الجهة المسئولة عن إعادة

الشيء لأصله.

3. تتخذ من قبل المقاول المنفذ جميع الاحتياطات اللازمة بالتنسيق مع البلدية وإدارة المرور للحيلولة دون سقوط الأشخاص أو السيارات أو المواد في الحفريات، وذلك بعمل حواجز وقائية ولافتات تحذيرية وشرائط فسفورية ملونة ومصابيح مضاءة ليلاً للأشخاص والسيارات؛ لحمايتهم من الوقوع في الحفر، مع مراعاة تنفيذ تعليمات المرور المتعلقة بالسلامة المرورية في مثل هذه الظروف، وتطبيق الغرامات على مخالفات الطرق وفق لائحة الجزاءات والغرامات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 25 في 1409/2/29هـ.

مادة (21) الوقاية من الحفريات:

1. يجب تحديد سرعة السيارات والمعدات بما يتلاءم وحركة المرور بالمنطقة التي تجري فيها الحفريات بالكتابة على لوحات بارزة تركب في بداية اتجاه الحفريات.
2. يجب تركيب مصابيح في مناطق العمل تضاء ليلاً قبل حلول الظلام للمساعدة في رفع درجة مستوى السلامة المرورية، وبالتنسيق مع إدارة المرور في مناطق العمل، وتزويدها بشريط ملون للتحذير ومراعاة الآتي:
    - أن تكون هذه العلامات التحذيرية بعيدة عن حافة الحفريات بحوالي (متر واحد).
    - في المنعطفات يستعان ليلاً بأسهم منارة أو متقطعة للدلالة على وجهة الطريق.
3. إذا كانت الحفريات تجري في أحد مسارات الطريق فيجب تعليق اللوحات الدالة على ذلك مع غلق هذا المسار وتحديد اتجاهات السير بالنسبة للمسارات الأخرى وفقاً لتعليمات المرور.
4. يجب إزالة آثار الحفريات فور الانتهاء من الأعمال وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.
5. يجب أن يؤخذ بالاعتبار عدم إغلاق تقاطعات كثيرة، وذلك بأن يتم الحفر على مراحل وتؤمن مناطق عبور للسيارات في التقاطعات الرئيسية التي يصعب إغلاقها.

المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط والمباني التي ستقام مستقبلا(1)

صدر في الموضوع الأمر السامي الكريم رقم 20131 في 1403/8/23هـ المبلغ بالتعميم الوزاري "البلديات" رقم 1/3329/ع في 1403/10/23هـ والتقرير الفني الملحق به. والأمر السامي رقم 582/4/م في 1405/3/27هـ المبلغ بالتعميم الوزاري "البلديات" رقم 1/695/ع في 1405/4/15هـ. وخطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم 1/2/25 في 1405/4/9هـ مع بيان فروع وزارة الأشغال الملحق به. الإجراءات الواجب اتباعها تجاه الدور والأبنية الخربة والآيلة للسقوط الواردة بالتعميم رقم 5/89 في 1394/3/28هـ.

أ – المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط

أولا: بالنسبة لوضع المباني فهي على ثلاث درجات

1. (مباني عائبة) وهي التي فيها بعض العيوب التي تحتاج إلى معالجة وترميم ولكنها ليست خطرة من الناحية الإنشائية، وبهذه الحالة ينصح صاحبها بضرورة القيام بالإصلاح والترميم مخافة أن تصبح خطرة مع الزمن.
2. (مباني شبه خربة) وهي التي يخشى من تطور تدهورها من الناحية الإنشائية، وفي هذه الحالة يجبر صاحبها بالإصلاح والترميم خلال فترة تحددها اللجنة الفنية.
3. (مباني خربة) وهي المباني الخطرة والقابلة للانهيار في أي لحظة ومن غير المجدي ترميمها، وفي هذه الحالة يجب إجبار صاحبها على هدمها خلال مدة تحددها اللجنة الفنية والبلدية وأن لم ينفذ تقوم البلدية بهدمها وإزالة الأنقاض.

ثانيا: الأنظمة والقرارات والتعاميم التي تحكم الموضوع:

1. النظام العام لأمانة العاصمة والبلديات الصادر بالأمر السامي رقم 8723 في 1357/7/20هـ
2. المادة 30، 31 من نظام الطرق والمباني المعمول به حاليا.
3. قرار مجلس الوزراء رقم 977 في 1388/7/3هـ.

نموذج تقرير مبنى آيل للسقوط
(يعد من قبل لجنة المباني الآيلة للسقوط)

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية الرقم:
أمانة / بلدية / مجمع قروي .... التاريخ / / 14هـ

اسم المالك المبنى: ...... رقم البطاقة الشخصية: .... مصدرها: .... تاريخها: ....
المدينة: .... الحي: .... الشارع: .... رقم المنزل: ....
ص . ب: .... الرمز البريدي: .... هاتف: ....

ترخيص البناء
اسم المخطط التنظيمي: .... رقمه: .... تاريخه: ..../ / / 14هـ
رقم رخصة البناء: .... تاريخها: / / 14 هـ
تاريخ الانتهاء من البناء: / / 14هـ. عمر المبنى الزمني: ....سنة.
نوع المبنى: .( ). شعبي. ( ) خرسانة مسلحة. ( ) عدد الأدوار.
تنفيذ المبنى: ( ) ممول من صندوق التنمية العقارية. ( ) عن طريق المالك.

وضع المبنى الحالي:
مخطط للموقع العام بمقياس رسم مناسب موضحاً عليه الشوارع والمباني المجاورة

هل تتوفر مخططات المبنى؟ ( ) نعم (ترفق نسخة). ( ) لا (تذكر الأسباب): ....
هل التنفيذ للمبنى مطابق للمخططات؟ ( ) نعم ( ) لا (تذكر الأسباب): ....
الاختلافات:

هل توجد ترميمات أو إضافات للمبنى ؟ ( ) لا ( ) نعم (حدد). نوعها:
هذه الترميمات والإضافات: ( ) مرخص بها. ( ) غير مرخص بها.

هل سبق عمل اختبارات لتربة الموقع ؟ ( ) لا. ( ) نعم.
توصيات التقرير الفني فيما يتعلق بالبناء على التربة (إن وجدت) ( ) لا. ( ) نعم.
هل توجد بالحي خدمات تصريف المياه السطحية ؟ ( ) لا. ( ) نعم.
هل توجد بالحي خدمات تصريف مياه الصرف الصحي ؟ ( ) لا. ( ) نعم.

موقع خزان التحليل: ( ) داخل المبنى. ( ) خارج المبنى. ( ) بعده عن المبنى.
حالته الإنشائية: ....

هل توجد حديقة بالمبنى ؟ ( ) لاتوجد. ( ) نعم توجد.
طريقة الري المتبعة:
تأثيرها على المبنى: ( ) لا يوجد تأثير. ( ) نعم يوجد تأثير.

هل توجد تصدعات بالمبنى ؟ ( ) لاتوجد. ( ) نعم توجد.
نوع المبنى من حيث مواد الإنشاء :
( ) مبنى من الطين ذو أساس طيني. ( ) مبنى من الطين ذو أساس حجري أو اسمنتي
( ) مبنى هيكل خرساني ( ) آخر.
وصف عام لحالة المبنى: ....
هل قامت اللجنة بعمل اختبارات فنية للتأكد من سلامة المبنى ؟ ( ) لا. ( ) نعم
الأسباب الرئيسية لتصدعات المبنى في نظر اللجنة: ....
نسبة المسئولية عن الأضرار الناتجة من التصدعات مع إيضاح الأسباب :
-1 المالك: .... % ....
-2 المصمم: ....% ....
-3 المقاول: ....% ....
-4 عوامل قهرية أخرى (الأحوال الجوية ، حريق ، سيول ، .... الخ).

---

(1) ملحقة بالتعميم الوزاري رقم 1/3329/ع في 1403/10/23هـ).

4. المادة رقم 17 من نظام الضمان الاجتماعي الصادر بالمرسوم الملكي رقم 19 في 1382/3/8هـ.
5. تعميم مدير عام مصلحة الضمان الاجتماعي رقم 5/52/1/3/30 في 1387/1/24هـ .

تابع : نموذج تقرير مبنى آيل للسقوط

توصيات اللجنة:

بناء على النتائج السابقة فإن اللجنة تقرر مايلي:

( ) المبنى عائب وينصح المالك بإجراء الترميمات والإصلاحات التالية

( ) المبنى شبه خرب وعلى المالك إجراء الترميمات والإصلاحات التالية وذلك خلال مدة لا تتجاوز ... يوماً من تاريخ إعداد هذا التقرير.

( ) المبنى خرب ومن غير المجدي ترميمه وترى اللجنة إجبار المالك بهدمه خلال مدة لا تتجاوز ..... يوما من تاريخ إعداد هذا التقرير، وفي حالة عدم التزام المالك بالتنفيذ في الموعد المحدد تقوم البلدية بهدمه وإزالة الأنقاض بالتنسيق مع الجهات المعنية بعد إعداد محضر بذلك حسب التعليمات وإعداد تقرير مساحي يوضح أبعاد الموقع. وتقوم البلدية باستيفاء تكاليف الهدم من المالك مضافاً إليها 15 ٪ مقابل عملية التصميم والإشراف على الإزالة.

ملاحظات عامة: ....

اعضاء اللجنة:

الأشغال العامة والإسكان (*)	الضمان الاجتماعي (إن وجد)	الإمارة (عضو من أهل الخبرة)
الاسم :	الاسم :	الاسم :
الوظيفة :	الوظيفة :	الوظيفة :
التوقيع :	التوقيع :	التوقيع :
الدفاع المدني	البلدية	الختم الرسمي
الاسم :	الاسم :	
الوظيفة :	الوظيفة :	
التوقيع :	التوقيع :	

(*) في المدن والقرى التي يتوفر بها فرع لوزارة الأشغال العامة والإسكان وذلك استنادا على الأمر السامي رقم 4/582/م في 1405/3/27 هـ المعمم بالتعميم الوزاري رقم 1/695/ع في 1405/4/15هـ ولخطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم 1/2/25 في 1405/4/9 هـ بهذا الخصوص.

6. نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 في 1398/2/21هـ ولائحة تنمية وتطوير القرى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 3 في 1403/1/1هـ .

ومن هذه الأنظمة والقرارات والتعاميم يمكن استخلاص النتائج التالية:

أ -أن البلدية مسؤولة عن حماية أرواح المواطنين بموجب النظام من الأخطار التي تهددهم نتيجة أيلولة بعض المباني للسقوط .

ب - أن صاحب المنزل ملزم بإزالة مبناه الآيل للسقوط في الأصل .

ج - أن البلدية تقوم بإعلام صاحب المبنى المنذر بالسقوط بضرورة إزالة مبناه خلال مدة معينة فإذا لم يستجب تتولى البلدية عملية الإزالة على أن ترجع فيما صرفته من نفقات على الأنقاض فإذا لم تفِ الأنقاض بتكاليف الهدم والإزالة فإن للبلدية الحق في منع مالك الأرض من التصرف فيها لحين استيفاء التكاليف .

هـ- أنه في حالة فتح أو توسعة شوارع داخل المدن وبقاء الأطلال مطلة على الشوارع العامة فإن البلدية تحجز ما نسبته 25% من قيمة التعويض المقدر لذلك المبنى لحين قيام صاحبه بإزالته أو إقامة سور حوله لمنع تلك المناظر من الإطلال على الشوارع العامة .

ز - إذا تولت البلدية عملية الإزالة فلها الحق في أن تستوفي تكاليف الإزالة مضافا إليها نسبة 15% من التكاليف كمقابل لعملية التصميم والإشراف على الإزالة.

ح -أن هدم المنزل الآيل للسقوط لا يعتبر نزعا للملكية حتى يستحق عنه تعويض، كما لا يعتبر كارثة فردية أو جماعية لاختلاف معيارهما عن هذه الحالة، حيث المبنى الآيل للسقوط يعتبر قد استهلك عمره بفعل الزمن كما أن انهياره متوقع، بخلاف الكارثة التي تحدث بشكل مفاجئ .

ط -أن لوزير العمل والشؤون الاجتماعية تقديم مساعدات عينية أو نقدية في حدود الاعتمادات المالية المقررة لهذا الغرض للأفراد والأسر المحتاجة التي لا ينطبق عليها نظام معاشات الضمان في الحالات التي يقدرها وزير العمل ويراها ضرورية.

ثالثا: بالنسبة لأنواع المباني من حيث مواد الإنشاء وهي أربعة أنواع

1. المباني الطينية ذات الأساس الطيني.
2. المباني المقامة من البلوك وذات الأساس الحجري أو ذات الأساس الأسمنتي .
3. المباني المقامة من البلوك ذات الأساس الأسمنتي مع أعمدة خرسانية رابطة بدون قواعد .
4. المباني الهيكلية المسلحة .

ولكل من هذه الأنواع مظاهر خاصة يمكن بواسطتها وضعه في إحدى الفئات 1، 2، 3 من أولا .

رابعا:

تشكل لجان فرعية في كل مدينة وقرية مكونة من مهندس مدني من البلدية ومهندس مدني من أحد فروع وزارة الأشغال العامة والإسكان وعضو من أهل الخبرة وخبير من الدفاع المدني في تلك المنطقة، والتي من واجباتها ما يلي:

1. الوقوف على كل حالة ترد اليها، وعمل تقرير فني يشمل المعاينة البصرية والاختبارية بالطرق الفنية

المتاحة للتحقق من سلامة المبنى أو عدمه .

2. دراسة وضع التربة وخطوط المجاري والمياه ومواقع خزانات التحليل والمياه، مع التأكد من سلامتها وصلاحيتها .

3. يشمل التقرير عمر المبنى الزمني والمواد المبني منها وهل له فسح بناء من البلدية إذا كان المبنى أقيم بعد وجود البلدية وترفق المخططات إن وجدت .

4. فيما يتعلق بالمباني الحديثة (الهيكلية المسلحة) فإنه بالنظر إلى وجود أسباب عديدة تؤدي إلى تصدع المباني الحديثة وتجعلها آيلة للسقوط مثل نوعية التربة، وأحوال الجو، وسوء المصنعية (التنفيذ)، وسوء التصميم، وعدم توفر مشاريع تصريف المياه والمجاري والأمطار. وحيث إن هذه الأسباب تتدخل بصور متفاوتة في عملية جعل البناء آيلا للسقوط وتختلف بالنسبة لكل حالة مما يجعل تحديد درجة الخطأ ونسبته إلى أحد العوامل المشار إليها، وتحديد المسؤولية يختلف من حالة لأخرى ومن منطقة لأخرى. لذا وجب معالجة كل حالة من هذه الحالات أو مجموعة منها بصفة مستقلة عن الحالات الأخرى بواسطة اللجنة الفنية، لتقوم بتحديد مسؤولية كل من المصمم والمنفذ وصاحب البناء عن هذا الخلل ومدى تدخل العوامل القسرية الأخرى كالتربة والأحوال الجوية وعدم وجود مشاريع تصريف لمياه الأمطار والمجاري في تلك المنطقة في عملية أيلولة البناء للسقوط ثم تقدم تقريرها عن ذلك على ضوء الدراسة والقانونية الفنية التي تعد لكل حالة مرفقا بها المقترحات اللازمة لمعالجتها وللحيلولة دون تكرارها سواء في تلك المنطقة أو في غيرها من المناطق مسترشدة في ذلك بالأنظمة والقرارات الصادرة بهذا الشأن .

5. بناء على النتائج المتجمعة من المعاينة البصرية والمعاينة الاختبارية والدراسة تقرر صلاحية المبنى من عدمه مع بيان درجة خطورته وتصنيفه .

6. يحال قرار اللجنة الفنية إلى البلدية لاستكمال الخطوات الموضحة بالبند (خامسا) واتخاذ ما يلزم لحماية المواطنين وتوجيههم بما يلزم عمله .

7. إذا كانت حالة صاحب المنزل تستدعي عمل دراسة اجتماعية له فيمكن للجنة طلب اشتراك مندوب من الضمان الاجتماعي لتعبئة استمارة تعد خصيصا يوضح فيها من قبل اللجنة وقبل هدم المنزل حالة صاحبه ومصادر دخله وهل يملك منزلا آخر ونحو ذلك.

خامسا: على البلدية دراسة قرار اللجنة الفنية ومعالجة ما يلي:

1. إعطاء المباني الآيلة للسقوط التي تتعارض مع خطوط التنظيم أو تتعارض مع استعمالات مقررة بالمخططات المعتمدة الأولوية في مشاريع البلدية لتطويرها حسب المقرر بالمخططات، على أنه إذا كان الموقع يحتاج إلى وقت طويل لتطويره فيتبع بشأنه ما يلي:

   أ - إذا كان المنزل آيلا للسقوط وفيه خطورة حتمية - حسب الفقرة 3 من أولا- فيجب على البلدية ترحيل ساكنيه ثم اتخاذ إجراءات نزع ملكية الأرض فقط لصالح تطوير الموقع مستقبلا حسب النظم المتبعة لنزع الملكيات.

   ب - إذا لم يكن المنزل آيلا للسقوط وليس خطر فيكلف صاحبه بترميمه خلال مدة تحددها البلدية كي لا يصل حلول وقت تطوير الموقع إلى درجة الخطورة.

2. المباني الآيلة للسقوط ولا تتعارض مع خطوط التنظيم فيتبع بشأنها ما أوضح في أولا حسب الفقرات 1، 2، 3.

3. بالنسبة لوجود الصنادق والخيام في المدن فيجب على البلدية تكليف أصحابها بإخلائها وترحيلهم منها وإذا لم يتوفر لأصحابها مسكن أو تعذر حصولهم على سكن فيتم اختيار مواقع خارج المدن – لا تسبب ضررا لأحد – يضم فيها أصحاب الصنادق والخيام بصورة مؤقتة حتى يتوفر للمستحق منهم الاستفادة من مشاريع الإسكان أو انتهاء ارتباطهم بالمدينة التي نصبوا فيها صنادقهم أو خيامهم.

4. إذا مضت المدة المحددة بقرار البلدية والمبلغة لصاحب المبنى الخرب أو الآيل للسقوط ولم يقم بالتنفيذ وكان في بقاء المبنى خطورة يجب على البلدية أن تتخذ ضده الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام الطرق والمباني المادة 30، 31 منه وقرار مجلس الوزراء رقم 977 في 1388/7/3هـ وأي تعليمات تصدر بهذا الشأن .

5. على البلدية العناية ومراقبة تنفيذ هدم المباني الآيلة للسقوط بحيث لا تؤثر على المباني المجاورة، وخاصة المباني الطينية القديمة ذات الجدران المشتركة .

6. في حالة وجود أماكن عامة آيلة للسقوط تقوم البلدية بإعداد القرار الفني بإزالة هذه الأماكن ومراعاة عدم الإضرار بالمجاورين وترميم ما يخرب .
7. إذا وجدت بيوت آيلة للسقوط ولم يعرف أصحابها ومهجورة وهي خطرة على المجاورين والمارة تقوم البلدية بعمل الرفع المساحي ويثبت بموجبها القرار الفني القاضي بأن البيت آيل للسقوط من الدرجة (3) يهدم بمعرفة البلدية ويطالب أصحاب البيت بالتكاليف المنصوص عنها في ثانيا عند المراجعة .
8. يكون رئيس البلدية التي يقع المنزل الآيل للسقوط في دائرة اختصاصه مسؤولا إداريا عن المباني التي تسقط وتصيب الغير بأضرار معينة إذا لم يتم اتخاذ الاحتياطات الوقائية اللازمة، ويكون صاحب المنزل مسؤولا عن الأضرار التي تصيب الغير وفقا لأحكام الشريعة السمحة.
9. التوصية بأن تكون الأولوية في التوزيع بالنسبة لمشاريع الإسكان العامة لمن تم هدم بيته وهو لا يملك غيره ولم يسبق له أن اقترض من صندوق التنمية العقاري إذا كان يتوفر في المدينة التي يسكن فيها مشاريع إسكان، أو النظر في إمكان إعطائه الأولوية في الاقتراض من صندوق التنمية إذا لم يسبق أن اقترض من الصندوق من قبل .

ب – المعايير والأسس الفنية التي يمكن العمل لها مستقبلا:

عند الرغبة في بناء أي قطعة أرض في أي مدينة أو قرية وللتأكد من سلامة التصميم والتنفيذ وحماية أرواح وممتلكات المواطنين فإنه يتبع الآتي لحين صدور نظام الطرق والمباني الجديد الذي ينظم هذا الموضوع:

1. في حالة توفر دراسة جيولوجية لتربة المنطقة لدى البلدية فعلى المكاتب الهندسية المكلفة بتصميم العمارات أيا كان نوعها - سكنية، تجارية، اجتماعية، رياضية ... الخ - أن تقوم بعمل الجسات اللازمة وتأمين دراسة التربة من مكتب معتمد تقدمه مع المذكرة الحسابية الإنشائية مع ضرورة إيضاح جهد التربة وعمق الحفر اللازم للتأسيس على المخططات وذلك للعمارات الكبيرة التي عدد أدوارها خمسة أو أكثر. وفي حالة وجود دراسة تربة لدى البلدية فعلى المكاتب الحصول عليها وتثبيتها على المخططات.
2. العمارات التي يقل عدد أدوارها عن خمسة لا داعي لعمل الجسات وإنما يحدد جهد التربة وعمق الحفر اللازم على مسؤولية المكتب المصمم مع ضرورة تقديم المذكرة الحسابية الإنشائية. ويحق للبلدية أن تطلب عمل الجسات في المناطق التي تراها ضعيفة ورخوة وذلك بإشعار المواطن قبل البدء بالتصميم.
3. جميع تصميمات الفيلات تدخل تحت الفقرة 2 وبدون تقديم المذكرة الحسابية للبلدية وتبقى تحت مسؤولية المهندس المصمم، وعلى مهندسي البلديات التحقق من صلاحية الحل الإنشائي ومناقشة المهندس المصمم في حالة وجود اعتراض.
4. على البلديات عدم إصدار أي رخصة بناء لأي عمارة مهما كانت أو فيلا ما لم تكن معتمدة من مكتب هندسي مرخص له من وزارة التجارة.
5. على البلديات عند حجز قطعة أرض لغرض توزيعها منح للمواطنين أو لأي استعمال آخر أن تقوم بعمل جسات للتربة بمواقع متعددة، وتؤمن الدراسة بالمختبرات الحكومية، ويثبت على المخططات نتيجة الدراسة، كالجهد المسموح التصميم بموجبه وعمق الحفر اللازم للتأسيس، وبعدها تخطط وتوزع إلى قطع مناسبة للغرض وعلى البلدية استبعاد أي منطقة لا تصلح للبناء.

المخالفات والجزاءات

بناءا على المادة 15/4 من لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6هـ والمبلغة بالتعميم الوزاري رقم 4/5367/وف في 1423/1/25هـ. ونص المادة كما يلي:

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
4/15	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إخطار مالكها	5000	10000	مع تكرار العقوبة كل شهرين عند عدم التنفيذ
4/22	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة .	500	5000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب .

- التعليمات التنفيذية للائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية كما يلي:

- تقوم البلدية بإخطار أصحاب المباني الخربة أو الآيلة للسقوط بإزالتها خلال شهرين من تاريخ إخطار مالكها وذلك بناء على تقرير لجنة المباني الآيلة للسقوط المشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 20131 في 1403/8/23هـ ورقم 582/4/م في 1405/3/27هـ ، وفي حالة كون المبنى لا يحتمل التأخير لخطورة وضعه فعلى البلدية إلزام صاحبه بإزالته فوراً ، فإن لم يستجب لذلك أو لم يعرف له عنوان أو لم يستدل عليه فيجب على البلدية هدمه من قبلها بالاشتراك مع الجهات المختصة (الدفاع المدني والإمارة) ويتعين تنظيم محضر يوضح فيه وصف البناء المهدوم من حيث الموقع والمساحة ونوعية البناء ، ويوقع هذا المحضر من قبل المسئولين الذين قاموا بعملية الهدم وصاحب الشأن في حالة وجوده وفقاً للأنظمة والتعليمات المحددة لذلك ، ويتم الرجوع على صاحب المبنى ومطالبته بدفع قيمة تكاليف الهدم حسب النظام مع تطبيق الغرامة المقررة .
- المباني المهجورة وغير آيلة للسقوط وممكن أن تسبب أضراراً صحية أو أمنية تقوم البلدية بإخطار صاحب المبنى (إن عرف) بأن عليه المحافظة على منزله فإن لم يعرف صاحبه تقوم البلدية بذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة وتستوفي التكاليف من صاحبه مع دفع الغرامة المقررة بالمادة (22/4) وذلك عند مراجعته

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

645- بشأن وضع المنازل الآيلة للسقوط[1]

نبعث لكم برفقه نسخة خطاب وزارة الداخلية رقم (33203/28) في 1403/7/10هـ ومشفوعاته الجوابي لأمرينا رقم (12793) في 1402/5/29هـ ورقم (16940) في 1402/7/16هـ القاضيين بتشكيل لجنة من وزارات: الداخلية والشؤون البلدية والقروية والأشغال العامة والإسكان والمالية والاقتصاد الوطني والعمل والشؤون الاجتماعية، لدراسة موضع المباني الآيلة للسقوط دراسة مستوفاة. وبعد الإطلاع على كامل الأوراق وما صدر في الموضوع من تعليمات وما تضمنه تقرير اللجنة المشكلة لدراسة الموضوع والذي أوصت فيه بأن تقوم البلدية بإزالة المباني القديمة التي تكون منذرة بالسقوط ولا يجدي فيها الترميم وفقا للإجراءات النظامية الصادرة بهذا الشأن وأن تكون الأولوية في التوزيع بالنسبة لمشاريع الإسكان العامة لمن تم هدم بيته وهو لا يملك غيره ولم يسبق أن اقترض من صندوق التنمية العقارية، أو النظر في إمكان إعطائه الأولوية في الاقتراض من صندوق التنمية العقارية إذا لم يسبق أن اقتراض. أما بالنسبة للمباني الحديثة فترى أن تعالج كل حالة بصفة مستقلة بواسطة لجنة تشكل لهذا الغرض وتحدد المسؤولية.

ونظرا لأن هدم البناء الآيل للسقوط يتم من قبل هيئة الأمانة أو البلدية حسب نص المادة (30) من نظام الطرق والمباني – فإن اللجنة توصي بأن يتم ذلك بناء على دراسة مسبقة تعد من قبل لجان فرعية دائمة تشكل في عموم البلديات، ويشترك فيها بالإضافة إلى مهندس البلدية مهندس آخر من فرع وزارة الأشغال العامة والإسكان وعضو من أهل الخبرة. وتقدم هذه اللجنة تقاريرها على ضوء المعايير الفنية التي توضع من قبل الجهات ذات الاختصاص ، كما تقوم اللجنة بطلب اشتراك مندوب عن الضمان الاجتماعي إذا رأت أن حالة صاحبه تستدعي الدراسة الاجتماعية. كما أوصت اللجنة بأن تتولى وزارتكم إصدار لائحة خاصة توضح المعايير الفنية الواجب إتباعها عند تقرير حالة مبنى، كي تعمل اللجان الفرعية بمقتضى ذلك. كما أوصت اللجنة بان يكون رئيس البلدية التي يقع المنزل الآيل للسقوط في دائرة اختصاصها مسؤولا إداريا إذا لم يتخذ الإحتياطات اللازمة، ويكون صاحب المنزل مسؤولا عن الأضرار التي تصيب الغير وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.

ومادام الأمر ما ذكر وحيث إن البلديات والمجمعات القروية ملزمة بمراقبة المباني وهدم الآيل للسقوط منها والمحافظة على الصحة والسلامة العامة وفقا لما ورد من نصوص في نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) في 98/2/21هـ ولائحة تنمية وتطوير القرى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (3) في 1403/1/1هـ لذا نرغب إليكم اعتماد الآتي:

أولا : تشكيل لجان محلية فنية في المدن والقرى للوقوف على المباني وتحديد الآيل منها وتقرير هدمه أو المعيب منها والذي يحتاج إلى ترميم .

ثانيا : على الجهة المختصة بوزارتكم وضع معايير فنية يمكن على ضوئها أن تقرر اللجان المحلية المشار إليها في الفقرة السابقة المباني الآيلة للسقوط والتي تستدعي الهدم أو المباني المعيبة والتي تحتاج إلى ترميم.

ثالثا : تكليف أصحاب المباني الآيلة للسقوط بهدمها وفقا للتعليمات المنظمة لذلك وإذا لم يقوموا بهدمها تقوم البلدية بذلك حسب ما قررته الأنظمة والتعليمات المشار إليها.

رابعا : على الجهة المختصة بوزارتكم وضع أسس فنية ومعايير يمكن العمل بها مستقبلا في المباني التي سوف يتم إنشاؤها حتى تقام المباني على أساس سليم وفق الطرق الحديثة في البناء.

خامسا: إذا دعت الحاجة إلى تعديل بعض التعليمات أو الأنظمة أو إيجاد تعليمات جديدة تقوم وزارتكم بدراسة ذلك بالتعاون مع الجهات المختصة الأخرى وفقا للإجراءات النظامية المتبعة، فأكملوا ما يلزم بموجبه. فهد بن عبد العزيز، رئيس مجلس الوزراء. .

---

(1) خطاب رئيس مجلس الوزراء رقم 20131 في 1403/8/23هـ. الموجه لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية.

646- شهاد تقدير العمر الافتراضي للمساكن المراد ترميمها[1]، وشهادة إتمام ترميم مسكن بقرض من بنك التسليف السعودي[2]

رغبة في تسهيل الإجراءات للمواطنين من ذوي الدخل المحدود الذين لا يتجاوز دخلهم في الشهر ثلاثة آلاف ريال، والذين يرغبون في الاقتراض من بنك التسليف السعودي بدون فوائد لهم، ونظراً لان لائحة القروض الاجتماعية لدى بنك التسليف نصت على شرط مرور عشر سنوات على بناء المنزل المراد ترميمه، وحيث، ان بعض المباني وخاصة في القرى والهجر بنيت قبل وصول الخدمات البلدية إليها، فقد قامت الوزارة بإعداد نموذجين أحدهما شهادة تقدير العمر الافتراضي للمساكن المراد ترميمها بقرض من بنك التسليف السعودي، والأخرى شهادة إتمام الترميم. وصدر التعميم الوزاري رقم 4/24985/وف في 1422/5/4هـ للأمانات والبلديات باعتماد العمل بهما مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:

1. لا تمنح هذه الشهادة لأصحاب العقارات الغير مستوفية للمادتين 85، 86 بالنسبة للصكوك التي تتطلب لها حجة استحكام، والعقارات المنزوع ملكيتها أو التي عليها منازعات من البلدية حتى تنتهي هذه المنازعات.
2. يشترط لمنح هذه الشهادة وجود صك ملكية مستكمل لجميع الإجراءات النظامية والشرعية ويتم استحصال الرسوم كما يلي:

1/2 إذا ثبت ضمن الصك أن التملك والإحياء قبل عام 1387هـ فإن هذا يعتبر من الإحياءات القديمة ولا يحق للبلدية استحصال رسوم على الأرض أو المنشآت.

2/2 إذا ثبت ضمن الصك أن التملك والإحياء بعد عام 1387هـ فإن ذلك يعتبر من التعديات الحديثة وبعد أخذ موافقة الوزارة يتم تقدير ثمن الأرض الفعلي ثم تضاعف وفقاً للأمر السامي رقم 571/م في 1405/4/26هـ ومن ثم مطالبة صاحب المبنى برسم البناء ودفع غرامة مخالفة البناء بدون ترخيص فإذا كانت المنشآت قبل تاريخ 1409/2/29هـ فيتم تطبيق نظام الطرق والمباني وإن كان بعد هذا التاريخ فيتم تطبيق أحكام لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 25 في 1409/2/29هـ.

3. تعطى هذه الشهادة للمواطنين مجاناً دون دفع أي رسوم.
4. قبل الشروع في الترميم يلزم استخراج الترخيص اللازم حسب الأنظمة والتعليمات.

---

(1) صادرة عن التسليف السعودي.

(2) صادرة عن بنك التسليف السعودي.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
امانة / بلدية / مجمع قروي ....

الرقم:
التاريخ: / / هـ

نموذج (1)

شهادة تقدير العمر الافتراضي لمسكن يراد ترميمه بقرض من بنك التسليف السعودي

الاسم: .... رقم الهوية: .... تاريخها: / / . مصدرها: ....
رقم صك الملكية: ....تاريخه: / / مصدره: ....
عنوان المنزل المراد ترميمه: ....
....
....
نوع البناء: .... عدد الادوار: ....
مساحة: .... متر مربع. مساحة الارض: ....متر مربع.

سعادة مدير عام بنك التسليف السعودي الموقر
السلام عليكم رحمة الله وبركاته ،،
إشارة إلى طلب المواطن الموضح اسمه والمعلومات الخاصة به والمنزل الذي يملكه ويرغب في ترميمه أعلاه. نفيدكم بأن العمر الافتراضي للمنزل المشار إليه يقدر بحوالي: .... وقد أعطيت للمذكور هذه الشهادة لتقديمها إلى بنك التسليف السعودي دون أدنى مسئولية إدارية أو مالية على (الأمانة / البلدية / المجمع القروي) مع التأكيد على المذكور بضرورة الحصول على الترخيص اللازم قبل الشروع في الترميم حسب الأنظمة والتعليمات . والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
امانة / بلدية / مجمع قروي ....

الرقم:
التاريخ: / / هـ

نموذج (2)

شهادة إتمام ترميم مسكن بقرض من بنك التسليف السعودي

الاسم: .... رقم الهوية: .... تاريخها: / / . مصدرها: ....
رقم صك الملكية: ....تاريخه: / / مصدره: ....
عنوان المنزل المراد ترميمه: ....
....
نوع البناء: .... عدد الادوار: ....
مساحة: .... متر مربع. مساحة الارض: ....متر مربع.

سعادة مدير عام بنك التسليف السعودي الموقر
السلام عليكم وبركاته ،،
إشارة إلى طلب المواطن الموضح اسمه والمعلومات الخاصة به والمنزل الذي يملكه ويرغب في ترميمه أعلاه. وإلحاقاً للشهادة الممنوحة للمذكور برقم .... في / / 14هـ حول تقدير العمر الافتراضي للمنزل المشار إليه (............... سنة) نفيدكم بأن المذكور قد حصل على رخصة الترميم رقم .... في / / 14هـ وقام بإنهاء أعمال الترميم المطلوبة . وقد أعطيت للمذكور هذه الشهادة لتقديمها إلى بنك التسليف السعودي دون أدنى مسئولية إدارية أو مالية على (الأمانة / البلدية / المجمع القروي) . والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الختم الرسمي التوقيع
(وكيل الأمانة / رئيس البلدية / رئيس المجمع القروي)

الباب الرابع:

في المرافق العامة

نظام حماية المرافق العامة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- تخصيص أراضي للمرافق العامة عند إعداد المخططات
- ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها
- أراضي المرافق العامة لما خصصت له
- مواقف السيارات متعددة الأدوار
- استخدام الأدوار الأرضية لمواقف السيارات متعددة الأدوار
- المواقف للأغراض التجارية نسبة 75%
- توفير المواقف السيارات من مهام البلديات
- أراضي الخدمات البلدية لما خصصت له فقط
- تأكيد أن الأراضي الحكومية داخل المدن هي للمرافق العامة
- أراضي المرافق لا إحياء عليها
- إدراج منشآت مدينة الملك عبدالعزيز ضمن مرافق الدولة
- حافظة على الأراضي المعتمدة كمرافق ومواقع استثمارية
- تفضيل الاراضي الرحمانية لتكون مقابر

قواعد إجراءات ضبط وإثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها

نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة

نظام الانشطة المقلقة للراحة او الخطرة او المضرة بالصحة او البيئة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- بشأن مشاريع الدواجن المتاخمة للمناطق السكنية

نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- من لوائح نظام مصالح المياه والمجاري

لائحة المخالفات ومقدار الغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي و السيول وقواعد إجراءات ضبطها

- 1- حماية مرافق المياه والسيول والصرف الصحي
- المخالفات ومقدار الغرامات - لمرافق المياه
- المجموعة الأولي من المخالفات
- المجموعة الثانية من المخالفات
- المجموعة الثالثة من المخالفات
- المجموعة الرابعة من المخالفات
- المجموعة الخامسة من المخالفات
- 3- المخالفات ومقدار الغرامات - لمرفق الصرف الصحي
- المجموعة الأولي المخالفات العمدية
- لمجموعة الثانية المخالفات الغير عمدية
- المجموعة الثالثة من المخالفات
- المجموعة الرابعة من المخالفات

- 4- مخالفات ومقدار الغرامات- لمرافق تصريف السيول.
- المجموعة الأولى المخالفات العمدية
- المجموعة الثانية المخالفات الغير عمدية

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- نموذج العقد الموحد للإرتفاق بالصرف الصحي
- تعديل لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني

لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي بالمجمعات الكبيرة (الحكومية والأهلية)

- عام
- 1/1 مجال تطبيق اللائحة
- 2/1 أهداف اللائحة
- 3/1 التعاريف
- 2- الاشتراطات العامة لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة
- 1/3 متطلبات المحطة
- 2/3 متطلبات التشغيل
- العقوبات والغرامات
- 1/4 السلطة والصلاحيات
- 2/4 المخالفات والغرامات
- 5- أحكام عامة
- 1/5 دائرة تطبيق اللائحة
- 2/5 مراقبة تنفيذ اللائحة
- 3/5 آلية المراقبة

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

- أراضي الخدمات والمرافق العامة لما خصصت له
- عدم السماح لأي شخص باستعمال الأراضي المخصصة للمرافق العامة
- إجراءات إفراغ أراضي المرافق بالمخططات تبعا لملكيتها
- حالة تلمس المواطنين لحاجتهم بعض المرافق وطلب تخصيصها

نظام حماية المرافق العامة(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة المرفقة بهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 7/د/21552 في 1398/9/15هـ بشأن ما رفعه سمو وزير الشؤون البلدية والقروية بخطابة رقم 2/942/ف في 1398/9/1هـ المتضمن طلبه رفع الغرامة المنصوص عليها في المادة الخامسة عشرة من نظام مصالح المياة والمجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 في 1391/6/23هـ وتعديل لائحة الجزاءات الصادرة بناء على هذه المادة بقرار مجلس الوزراء رقم 811 في 1392/7/28هـ بحيث ترفع الغرامات المنصوص عليها فيها. وبعد الاطلاع على المعاملة المرفقة بهذا ايضا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 7/ع/26444 في 1398/12/12هـ بشأن مارفعه سمو وزير الداخلية بخطابه رقم 25500/26 في 1398/11/16هـ المتضمن طلبه اقتراحا لحماية مرفق الكهرباء من تكرار الانقطاع بسبب الحفريات. وبعد الاطلاع على مذكرة اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 20 في 1399/1/27هـ بالموافقة على ما رأته شعبة الخبراء بخطابها رقم 83 في 1399/1/19هـ من مناسبة اعداد مشروع نظام يكفل حماية جميع المرافق العامة. وبعد الاطلاع على مشروع نظام حماية المرافق العامة المعد في شعبة الخبراء بمشاركة مندوبين عن الجهات المعنية والمرفق بخطاب الشعبة الى الامانة العامة لمجلس الوزراء رقم 781 في 1399/8/23هـ ، وعلى ما ورد بشأنه من ملاحظات لاصحاب السمو والمعالي الوزراء. وبعد الاطلاع على المعاملة المرفقة بهذا ايضا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراءبرقم 7/هـ/12905 في 1401/6/7هـ بشأن طلب معالي وزير المواصلات الموافقة على مشروع حماية الطرق العامة بخطابه المرفوع الى المقام السامي رقم 1009 في 1401/5/22هـ. وبعد الاطلاع على المحضر المعد في شعبة الخبراء برقم 109 في 1405/9/22هـ بمشاركة مندوب عن وزارة المواصلات المتضمن الاتفاق على الاكتفاء بمشروع نظام حماية المرافق العامة عن مشروع نظام حماية الطرق في حال موافقة مجلس الوزراء على مشروع نظام حماية المرافق العامة لتضمنه اهم الاحكام الواردة في مشروع نظام حماية الطرق العامة. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 80 في 1405/11/13هـ وتوصيتها رقم 74 في 1405/11/12هـ. يقرر ما يلي: 1) الموافقة على نظام حماية المرافق العامة بالصيغة المرفقة بهذا. 2) نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا.

المادة الأولى:

يطبق هذا النظام على المرافق العامة التالية: المياه، والمجاري، وتصريف السيول، والكهرباء، والهاتف، والطرق العامة، والسكك الحديدية، والمرافق الأخرى التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء(2).

المادة الثانية:

يتعين قبل القيام بأي عمل من شأنه التأثير على شبكات ومنشآت أي مرفق من المرافق العامة الحصول من الجهة المختصة على المخططات والتعليمات الخاصة بذلك المرفق وأخذ أقصى الاحتياطات التي تضمن حمايته وعدم توقف خدماته من أي مستفيد منه. وفي حال إلحاق ضرر بأي مرفق يجب على المتسبب إشعار الجهة المعنية بهذا المرفق.

من النظام الاساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ.

المادة السادسة عشرة:
للاموال العامة حرمتها، وعلى الدولة حمايتها، وعلى المواطنين والمقيمين المحافظة عليها.

المادة الثالثة:

على الإدارات والشركات المعنية بإدارة كل مرفق اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحمايته وتوعية الغير بما يجب عمله لضمان سلامة شبكات المرفق ومنشآته، وعليها تقديم مخططات المرفق والتعليمات المعدة لحمايته إلى من يطلبها من ذوي العلاقة خلال مدة لا تتعدى خمسة عشر يوماً من ورود الطلب إليها، وتكون مسئولة عن صحة التعليمات والمخططات التي تقدمها.

المادة الرابعة:

على إدارات وشركات المرافق العامة التنسيق فيما بينها بما يخدم حماية كل مرفق وضمان إصلاح أي

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/62 في 1405/12/20هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 225 وتاريخ 1405/11/21هـ

(2) اضيفت منشآت مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية الى المرافق التي يشملها هذا النظام وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 46 في 1420/2/30هـ.

ضرر يتعرض له بأقصى سرعة ممكنة، وعليها من أجل ذلك الإعلام عن المسؤول لديها الذي يمكن الاتصال به في أي وقت.

المادة الخامسة:

يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من تعمد إتلاف أي من تمديدات أو منشآت المرافق العامة أو تعمد قطعها أو تعطيلها سواء كان الفاعل أصلياً أو شريكاً.

المادة السادسة:

يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل من تسبب في إتلاف أي من تمديدات المرافق العامة أو قطعها أو تعطيلها.

فإن كان المتسبب في ذلك مقاولاً فإنه يجوز منع التعاقد معه مستقبلاً مدة لا تزيد على ستة اشهر، كما يجوز في حالة العود أن يحكم بمنع التعاقد مدة تزيد على الحد الأقصى المقرر على ألا تتجاوز المدة المحكوم بها ضعف هذا الحد. وتنشر في الصحف المحلية العقوبات المحكوم بها على نفقة المحكوم عليه.

المادة السابعة:

يعاقب بغرامة لا تتجاوز خمسين ألف ريال كل من يتعدى على منشآت المرافق العامة أو شبكاتها بقصد الاستفادة من خدماتها بطريقة غير مشروعة.

وكذا كل من يتعدى على السكك الحديدية أو الطرق العامة أو حرمها باغتصاب جزء منها أو إقامة منشآت عليها من أي نوع كانت أو إحداث قطع أو حفر في سطحها أو اكتافها أو ميولها أو مواقفها أو أخذ أتربة منها أو إتلاف الإشارات أو العلامات الكيلومترية الموجودة بها أو الأعمال الصناعية المنفذة لها كالجسور والأنفاق وغيرها.

المادة الثامنة:

يعاقب بغرامة لا تزيد عن ثلاثة آلاف ريال كل من يعبث بعدادات المياه أو الكهرباء أو أجهزة الهاتف العامة أو تمديداتها بقصد تعطيل وظيفتها أو الإخلال بها.وكذا كل من يتعدى على السكك الحديدية أو الطرق العامة أو حرمها بإغراقها بمياه الري والصرف أو غيرها أو يحدث فيها عملاً يترتب عليه تعطيلها أو عدم الاستفادة منها كلها أو جزء منها أو تعريض حركة المرور للخطر.

المادة التاسعة:

يعاقب بغرامة لا تزيد عن ألفي ريال كل مستفيد من خدمات المرافق العامة يسهل للغير الاستفادة منها بطريقة غير مشروعة.

المادة العاشرة:

في حالة العود إلى ارتكاب أي من المخالفات المنصوص عليها في هذا النظام يجوز أن يحكم بأكثر من الحد الأقصى المقرر للغرامة على أن يتجاوز ضعف هذا الحد.

المادة الحادية عشرة:

أ- يلزم مرتكب المخالفة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت بالمرفق أو الغير بما في ذلك تكاليف إصلاح التلف الذي تسبب في حدوثه والتعويض عن المنفعة التي فقدها المرفق أو الغير.ويحتسب التعويض للمتر المكعب من المياه الضائعة بسبب المخالفة وفق قواعد تضعها لجنة تشكل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ووزارة الشئون البلدية والقروية، ووزارة الزراعة والمياه.

وللجهة المختصة أن تلزم مرتكب المخالفة بإصلاح ما ينتج عن مخالفته أو أن تقوم بالإصلاح على نفقة المخالف ويرجع عليه في هذه الحالة بكافة المصاريف والنفقات اللازمة لإزالة التعدي وإصلاح الأضرار التي ترتبت عليها.

وتحدد مصاريف الإزالة والإصلاح بقرار من الوزير المختص فإن لم يقم بدفعها استوفيت من مستحقاته لدى أية جهة حكومية وإلا تم تحصيلها وفقاً لقواعد جباية أموال الدولة.

ب- مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة السابقة يكون المتبوع مسئولاً عن الضرر أو التلف الذي يلحق بالمرافق العامة أو الغير ويكون ناتجاً عن أعمال تابعة مرتكب المخالفة متى كانت المخالفة واقعة منه أثناء تأديته عمله، أو بسببه.

ويكون في حكم المتبوع مالك المركبة ومن له حق الحراسة عليها أو حق المراقبة والإشراف على إداراتها.

المادة الثانية عشرة:

يتم ضبط مخالفات هذا النظام وإثباتها والتحقيق فيها وفق الإجراءات التي تضعها لجنة تشكل من وزارة الداخلية، ووزارة الشئون البلدية والقروية، ووزارة الزراعة والمياه، ووزارة المواصلات، ووزارة الصناعة والكهرباء ووزارة البرق والبريد والهاتف ويعتمدها وزير الداخلية.

المادة الثالثة عشرة:

أ- يختص ديوان المظالم بتوقيع عقوبة السجن المنصوص عليها في هذا النظام.

ب- يتم تقدير التعويضات وتوقيع الغرامات وتحديد مقدار الغرامة عن كل مخالفة ضمن حدها الأعلى المنصوص عليه في هذا النظام وفق قواعد...وبالنسبة لمصالح المياه والمجاري تضع هذه القواعد مجالس إداراتها ويعتمدها وزير الشئون البلدية والقروية. ويجوز التظلم من القرار الصادر بالتعويض أو الغرامة أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ المخالف بالقرار.

المادة الرابعة عشرة:

يصدر الوزراء المعنيون بتنفيذ هذا النظام كل منهم في حدود اختصاصه القرارات اللازمة لتنفيذه.

المادة الخامسة عشرة:

يلغي هذا النظام المواد الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشرة والحادية عشرة من نظام مرفق الهاتف الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/16 وتاريخ 1398/3/16هـ والمادة الخامسة عشرة من نظام مصالح المياه والمجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 وتاريخ 1391/6/23هـ ولائحة الجزاءات الصادرة تنفيذاً لها بقرار مجلس الوزراء رقم 811 وتاريخ 1392/7/28هـ وكل ما يتعارض مع أحكام هذا النظام، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

647- تخصيص أراضي للمرافق العامة عند إعداد المخططات(1)

مضمونه: يجب ان يراعى عند اعداد المخططات السكنية تخصيص قطع اراضي للمرافق العامة واشعار الجهات الحكومية بما خصص لها من مواقع بالمخططات بعد اعتمادها وتسليمها لها دون الرجوع الى الوزارة ولا يتم اعتماد أي مخطط اذا لم تحدد مواقع المرافق العامة عليه.

648- ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها(2)

أولا:

تقوم وزارة الشؤون البلدية – بالتنسيق مع وزارة الداخلية – بحصر المنازل القائمة التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية أو حجج استحكام، وعمل معالجة جذرية لهذه المشكلة خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات، آخذة في الاعتبار تخطيط المواقع محل المخالفة وبحث تمليكها للمقيمين فيها من المحتاجين منهم وفق القرارات المنظمة لتوزيع أراضي البلدية، أما غير المحتاج فتباع عليه الأرض بحسب ما ورد في الفقرة (2) من الأمر السامي ذي الرقم 571/4/م والتاريخ 1405/3/26هـ التي نصها "إذا تمكن احد المواطنين من إقامة منزل له في ارض غير مملوكة وثبتت حاجته لذلك المنزل وعدم وجود سكن لديه سواء فينظر في أمر ذلك المنزل فان لم يكن معترضا لخطوط التنظيم ولم يكن في ارض المرافق العامة بحاجة إليها وليس في بقائه ضرر أو خطر على احد أو إثارة لمشكلات جماعية ولم يكن القصد منه إحداث هجرة جديدة فيبقى لصاحبه، وتؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير".

ثانيا:

يتم إيصال الخدمات العامة إلى المنازل التي لا يملك أصحابها صكوكا شرعية عليها، ويتعهد أصحابها بتقديم مستندات الملكية خلال مدة خمس سنوات على النحو الآتي:

1. تكون وزارة الشؤون البلدية والقروية "البلدية المختصة" الجهة المسئولة عن اعتماد استمارة طلب إيصال الخدمة المؤقتة بعد موافقة لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات، وذلك وفق النموذج الذي تعده وزارة الشؤون البلدية والقروية.
2. تقوم البلدية المختصة بالكتابة للجهات المسئولة عن إيصال الخدمات لإشعارها باستكمال الإجراءات النظامية حيال إيصال الخدمة أو إعادتها، وانه لا مانع لديها من ذلك، ويرافق ذلك صورة معتمدة من استمارة طلب إيصال الخدمة أو إعادتها وفق النموذج الذي تعده وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. تقوم البلدية المختصة بإنشاء سجل خاص بهذه الحالات، يوضح فيه تاريخ إيصال الخدمة المؤقتة، وموعد إنذار صاحب المنزل بقرب انتهاء المهلة الممنوحة له، وتاريخ فصل تلك الخدمة المؤقتة.
4. إذا لم يقدم صاحب المنزل مستندات الملكية قبل انقضاء المهلة المشار إليها في الفقرة (3) بستة اشهر على الأقل، تقوم البلدية المختصة بتوجيه إنذار إليه بفصل الخدمة عنه وفق النموذج الذي تعده وزارة الشؤون البلدية والقروية.
5. إذا انقضت المهلة المحددة لتقديم مستندات الملكية دون تقديمها، ينظر في مسألة فصل الخدمة عن المنزل من قبل لجنة من الجهات المختصة تحت إشراف أمير المنطقة أو من يفوضه.

---

(1) الامر السامي رقم 20996 في 1398/9/9هـ المعمم بوزارة البلديات بريقم 797 في 1401/3/4هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 115 في 1424/5/7هـ. وجاء في حيثيات القرار ان: اعدتها اللجنة المشكلة بالامرين الساميين رقم 4/ب/11553 بتاريخ 1410/7/22هـ والامر رقم 4/ب/15704 بتاريخ 1410/10/6هـ.

6. على البلدية المختصة إلا توافق على إيصال أي نوع من الخدمات العامة إلى المنازل الآتية:

- المنازل المقامة على أراض مخصصة للمرافق العامة، أو أراضي منزوعة الملكية لمشروع عام.
- المنازل المقامة على أراض معتدى عليها مملوكة للغير.
- المنازل المقامة على أراض حكومية ولا يمكن تمليكها للمواطنين وفق الأمر السامي ذي الرقم 571/4م والتاريخ 1405/3/26هـ لإلحاقها ضررا أو خطرا، أو يمكن ان تحدث مشكلات جماعية.
- المنازل التي أقيمت لإنشاء هجرة جديدة دون موافقة الجهات المختصة.
- المنازل المخالفة لأنظمة البناء وتعليماتها، ولم يعالج وضعها وفقا للنظام.
- المنازل المقامة على أراض لها تنظيم يمنع تملكها أو إقامة منازل عليها.

ثالثا:

على جميع الجهات المسؤولة عن إيصال الخدمات العامة إلا تنظر في طلبات إيصال الخدمة إلى المنازل القائمة التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها أو مستندات ملكية تجيزها الدولة، بعد مضي سنة على صدور هذه الضوابط.

رابعا:

يعطى أصحاب المنازل التي لا يملك أصحابها صكوكا شرعية عليها وسبق إيصال الخدمات العامة إليها – مهلة خمس سنوات من تاريخ إبلاغهم بوجوب تقديم مستندات الملكية الشرعية عليها. وان انقضت المدة دون تقديم تلك المستندات فيعاملون وفقا للفقرة 5 من البند ثانيا أعلاه.

خامسا:

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية خلال السنة الثالثة من تنفيذ هذه الضوابط بتقويم الوضع ورفع تقرير الى مجلس الوزراء يتضمن مرئياتها واقتراحاتها.

649- أراضي المرافق العامة لما خصصت له(1)

مضمونه: عدم جواز بيع او نتفيذ المنح او اوامر الاقطاع على الاراضي المخصصة للمرافق العامة، وعدم التصرف فيها الا لما خصصت له.

650- مواقف السيارات متعددة الأدوار(2)

مضمونه: تخصص قطع اراضي داخل المدن الكبيرة لاقامة مواقف سيارات متعددة الادوار من قبل القطاع الخاص الاهلي بشرط عدم جواز استغلال أي جزء من المبنى لغرض تجاري او أي غرض آخر خلاف الغرض نفسه، وتبقى ملكية الارض للبلدية ثم تعود ملكية المبنى للبلدية بعد فترة لا تتجاوز خمس وعشرون عاما وتحدد اجور المواقف التي يتقاضاها صاحب المشروع من قبل البلديات على اساس اجرة الساعة.

---

(1) الامر السامي رقم 24154 في 1400/10/13هـ. المعمم بوازرة البلديات برقم 5/232 في 1400/11/15هـ والتعميم رقم 5/291 في 1403/9/14هـ. والمعمم ايضا برقم 5/167 في 1393/5/3هـ ورقم 5/55 في 1394/2/29هـ.

(2) قرار مجلس الوزراء رقم 1277 في 1397/12/1هـ المعمم بوزارة البلديات برقم 5/14 في 1397/1/14هـ. المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم 66 في 1401/5/10هـ.

651- استخدام الأدوار الأرضية لمواقف السيارات متعددة الأدوار (1)

مضمونه: الموافقة على استخدام الادوار الارضية لمواقف السيارات المتعددة الادوار في حي (المرقب) وحي (الديرة) في مدينة الرياض لاغراض تجارية استثناء من قرار مجلس الوزراء رقم 66 في 1401/5/10هـ وذلك وفقا للانظمة والقرارات الصادرة بهذا الشأن.

652- المواقف للأغراض التجارية نسبة 75% (2)

تخصيص اراضي داخل المدن لاقامة مواقف للسيارات متعددة الادوار من قبل القطاع الاهلي على الا تقل نسبة المواقف للاغراض التجارية عن 75% من المساحة الكلية.

653- توفير المواقف السيارات من مهام البلديات(3)

مضمونه: توفير مواقف السيارات في مراكز تجمع السكان سواء كانت اسواقا او مدارسا او غيرها من مهام البلديات لان ميزانيتها تتضمن اعتمادات لمثل هذه المشاريع، اما مباني الاجهزة الحكومية فيؤخذ في الاعتبار ايجاد مواقف للسيارات كافية للاستجابة لحاجتها عند اعداد التصاميم لها.

654- أراضي الخدمات البلدية لما خصصت له فقط(4)

الحفاظ على اراضي الخدمات البلدية وعدم التصرف بها الا لما خصصت له وفي حالة وجود ضرورة قصوى تستدعي اجراء تعديل على تلك الخدمات يجب اعداد دراسة مستوفيه توضح الاسباب والمبررات الداعية لذلك ورفعها للجهة المختصة بالوزارة لمراجعتها والعرض عنها لمعالى الوزير "وزير البلديات".

655- تأكيد أن الأراضي الحكومية داخل المدن هي للمرافق العامة(5)

مضمونه: عدم بحث أي طلب يتعلق بالاراضي الحكومية الواقعة داخل المدينة وابقائها للاستفادة منها في المرافق العامة.

656- أراضي المرافق لا إحياء عليها(6)

مضمونه: ان المرافق العامة لا يجوز اقطاعها ولا يعتبر احياؤها.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 44 في 1424/2/19هـ.

(2) الامر السامي رقم 23517/2/3 في 1399/10/28 المعمم بوزارة البلديات برقم 5/10 في 1400/1/19هـ.

(3) الامر السامي رقم 3/و/10201 في 1403/5/2هـ.

(4) تعميم وزارة البلديات رقم 5/28 في 1407/2/3هـ.

(5) الامر السامي رقم 26268 في 1383/11/5هـ ورقم 6109 في 1399/3/16هـ. واكدا بالامر السامي رقم 15360 في 1399/7/2هـ.

(6) الامر السامي رقم 8/316 في 1407/3/17هـ.

657- إدراج منشآت مدينة الملك عبدالعزيز ضمن مرافق الدولة(1)

ان مجلس الوزراء بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 771/7/ر وتاريخ 1420/1/17هـ المشتملة على خطاب معالي رئيس مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية رقم 81438/م/10 وتاريخ 1419/12/17هـ المتضمن طلب معاليه إدراج منشآت المدينة ضمن المرافق العامة للدولة المشمولة بنظام حماية المرافق العامة، توطئة للعمل بأحكامه التي تتيح تحصيل تكاليف إصلاح ما يلحق بمنشآت المدينة من اتلاف أو تخريب من مرتكبي تلك الأعمال وإنزال العقوبات النظامية الرادعة بهم. وبعد الإطلاع على نظام حماية المرافق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ. وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 72 وتاريخ 1420/2/2هـ. يقرر:

"تطبيق نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ على منشآت مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية" نائب رئيس مجلس الوزراء.

658- بشأن المحافظة على الأراضي المعتمدة كمرافق ومواقع استثمارية(2)

لوحظ أن بعض الأمانات والمديريات وبلديات المناطق تقوم باقتراح تعديل استعمال الأراضي المعتمدة كأسواق ومواقع استثمارية لمرافق أخرى والرفع بطلب اعتماد التعديل وتخصيصها . وحيث أن تعديل استعمال المرافق المعتمدة للاستثمار يعد مخالف للأوامر السامية القاضية بإبقاء المرافق لما خصصت له ويتنافى مع توجهات الوزارة بزيادة إيرادات البلديات وتوجه الدولة في تنمية موارد البلديات بصورة ذاتية وفقاً للائحة التصرف بالعقارات البلدية والمؤكدة بالأمر السامي رقم 3/ب/33836 في 1425/7/2هـ المؤيد لمرئيات الوزارة بعدم السماح لأي جهة كانت بمشاركة البلديات بعض مهامها الاستثمارية. لذا نرغب إليكم عدم الرفع بطلب تعديل استعمال الأراضي المعتمدة للاستثمار أو الصالحة للاستثمار وتخصيصها لأي جهة أخرى والعمل على تنميتها واستثمارها للغرض المخصص له.

659- تفضيل الأراضي الرحمانية لتكون مقابر(3)

مضمونه: يتم اختيار الاراضي المناسبة لتكون مقابر في جهات متفرقة من البلدة وذلك بواسطة لجنة تشكل من مندوبين من الامارة والمحكمة والبلدية او المجمع القروي شريطة الا تتعارض مع التخطيط وتكون من الاراضي الرحمانية ويتم ايضاح مواقعها على المخطط العام للبلدة، مع بيان اماكن المقابر القديمة والاماكن المقترحة وفي حالة عدم وجود اراضي رحمانية يمكن تخصيصها للمقابر تقترح اللجنة المذكورة مضافا اليها مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني اراضي مملوكة يمكن تخصيصها للمقابر وايضاحها على المخطط العام وتقدير اقيامها واعتماد المبالغ اللازمة لها في الميزانية ثم ترفع المحاضر المتخذه والمخططات الخاصة بتعيين المواقع المقترحة لهذه الوزارة (وكالة الوزارة لتخطيط المدن) لدراستها.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 46 في 1420/2/30هـ.

(2) من موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية على الانترنت كما في 1425/10/25هـ. التعميم رقم 50312 في 1425/8/18هـ.

3 الامر السامي رقم 24539 في 1988/12/1هـ المعمم بوزارة البلديات برقم 3/131 في 1389/1/12هـ

قواعد إجراءات ضبط وإثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها(1)

يتم ضبط وإثبات المخالفات الواردة في نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وفقاً للإجراءات التالية:

المادة الأولى:

تعين الجهة المختصة بإدارة كل مرفق الموظفين المنوط بهم ضبط وإثبات المخالفات والتحقيق فيها كل في دائرة اختصاصها.

المادة الثانية:

ينتقل الموظف المختص إلي مكان وقوع المخالفة فور اكتشافها أو الإبلاغ عنها لمعاينة وتحديد نوع المخالفة وأسبابها ومدي الأضرار التي نتجت عنها.

المادة الثالثة:

يجب علي الموظف المختص الإبلاغ عن المخالفة فوراً إلي أقرب مركز للشرطة وفق النموذج رقم (1) المرفق في الحالات التالية:-

1. إذا تبين من المعاينة الأولية التي يجريها الموظف المختص وجود شبهة تدل علي أن مرتكب المخالفة تعمد إتلاف أو قطع أو تعطيل أي من تمديدات أو منشآت المرفق.
2. إذا رفض المسئول عن المخالفة التوقيع علي محضر الضبط والتحقيق بعد تحريره في حضوره.
3. إذا لم يستطع الموظف المختص تحديد مرتكب المخالفة أو معرفته عند إجراء المعاينة الأولية.
4. ويجب علي الشرطة الاشتراك مع الموظف المختص في ضبط المخالفة والتحقيق فيها في أي من الحالات المذكورة في الفقرات السابقة من هذه المادة.

نموذج رقم (1)

إبلاغ الشرطة عن مخالفات نظام حماية المرافق العامة

سعادة / مدير شرطة .... المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :-

إشارة إلي المادة الثالثة من إجراءات ضبط وإثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها. نحيطكم علماً بأننا قد أبلغنا عن وقوع:

(وصف المخالفة) .. ..

.. ..

.. .. بمنطقة .. ..

وسينتقل الموظف المختص لدينا / ....

فوراً لتحرير محضر الضبط والتحقيق سيكون في الموقع في الساعة

.........من يوم .... الموافق / / 14هـ.

نأمل تكليف مندوبكم للاشتراك مع الموظف المذكور لمعاينة وإثبات الحالة وتقديم أية مساعدة ممكنة بهذا الخصوص .

وتقبلوا تحياتنا ،،،

المادة الرابعة:

يتم إثبات إجراءات ضبط المخالفة والتحقيق فيها بمحضر يسمي (محضر ضبط مخالفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها) ويحرر وفقاً للنموذج رقم (2) المرفق.ويتعين علي وجه الخصوص أن يستوفي المحضر البيانات التالية:-

1. تاريخ تحرير المحضر وساعته ومكان تحريره.
2. تاريخ وساعة اكتشاف المخالفة وكيفية اكتشافها.
3. تاريخ وقوع المخالفة.
4. مكان وقوع المخالفة.
5. وصف تفصيلي للمخالفة وأسبابها والظروف والملابسات التي أحاطت بها والأضرار التي نتجت عنها

---

(1) قرار سمو وزير الداخلية رقم 94 في 1407/1/5هـ المعمم برقم 5/62 في 1407/3/13هـ.

6. بيان بالمعدات والأجهزة والأدوات التي استخدمت في ارتكاب المخالفة (إن وجدت).
7. اسم المخالف أو مندوبه وعنوان كل منهما من واقع بيانات إثبات الشخصية.
8. الجهة التي يعمل المخالف لحسابها (إن وجد).
9. بيان ما إذا كان المخالف قد تقدم بطلب الحصول علي المخططات والتعليمات من عدمه.
10. توقيع المخالف أو مندوبه ومحرر المحضر ومندوب الشرطة (إن وجدت).

ويرفق بالمحضر رسم تخطيطي لمكان المخالفة يبين فيه كيفية وقوعها والأضرار الناتجة عنها.

المادة الخامسة:

تثبت أقوال ودفاع المخالف أو مندوبه في محضر الضبط والتحقيق أو في ملحق له ويجب علي محرر المحضر التعليق علي ما قد يبديه المخالف أو مندوبه من دفوع أو تحفظات مع الإشارة لأي مستندات أو أوراق تؤيد أو تنفي ذلك أما إذا تمت إجراءات المعاينة في غيبة المخالف أو مندوبه لأي سبب كان فيجري خلال اثنتين وسبعين ساعة من تاريخ المعاينة إخطاره بالحضور خلال مدة معقولة وفق النموذج رقم (3) للإطلاع علي المحضر وإبداء أقواله ود فوعه فإذا لم يحضر المخالف أو مندوبه في الموعد المحدد بالإخطار اعتبرت الإجراءات التي تمت في غيبته كما لو كانت قد اتخذت في حضوره.

المادة السادسة:

تتبع في شأن الإخطارات المبينة في المادة السابقة القواعد والإجراءات التالية:

1. يوجه الإخطار إلي المخالف في موطنه أما بالبريد المسجل أو بواسطة مراسل من إدارة المرفق ويعتبر توقيع المرسل إليه الإخطار أو أحد تابعيه أو أحد أفراد عائلته البالغين بما يفيد الاستلام حجة علي المخالف للاستلام لا تقبل إثبات العكس ويقصد بالموطن في هذا الخصوص محل الإقامة أو مقر العمل حسب الأحوال.
2. في حالة عدم العثور علي أحد في موطن المرسل إليه أو عدم الاهتداء إلي موطنه يجري تسليم الإخطار لمركز الشرطة المختص ليتولى تسليمه للمرسل إليه.

المادة السابعة

ترفع أوراق المحضر بعد استكمالها وفق ما ذكر ومعها قائمة بتقدير التعويضات النظامية للوزير المختص لاتخاذ ما يلزم.

نموذج رقم (2)

محضر ضبط مخلفات نظام حماية المرافق العامة والتحقيق فيها .

رقم المحضر : ....

تاريخه : / / 14هـ

في يوم .... الموافق / / 14هـ الساعة .... بـ (مكان تحرير المحضر) .... انتقلت أنا (اسم محرر المحضر ثلاثيا) .... الموظف بإدارة ....لإجراء معاينة (اسم المخالفة) .... وذلك إثر اكتشافها بواسطة (كيفية اكتشاف المخالفة) ....

في الساعة (ساعة اكتشاف المخلفة) .... من يوم (يوم اكتشاف المخالفة) .... الموافق / / 14هـ. وأجريت المعاينة علي الوجه التالي :-

أولا: تاريخ وقوع المخالفة / / 14هـ .

ثانيا: مكان وقوع المخالفة (وصف تفصيلي لمكان المخالفة) ....

....

ثالثا: وصف للمخالفة والأضرار (وصف تفصيلي للمخالفة) ....

....

وقد أوضحنا المخالفة والأضرار برسم تخطيطي يوضح مكان المخالفة ويبين كيفية وقوعها والأضرار الناتجة عنها. وخلص لنا من هذه المعاينة:

[ ] وجود شبهة العمد .

[ ] المخلف تعدي علي .... بقصد الاستفادة من خدمات (المرفق) ....بطريقة غير مشروعة فقمنا علي الفور بإبلاغ شرطة .... وحضر مندوبها .... وباشر الإجراءات معنا.

رابعا : المخالف

[ ] تبين لنا أن المخالف معلوم وهو (اسم الشركة أو المؤسسة أو الفرد) .... (إذا كان شركة أو مؤسسة يكتب اسم مندوبها بالموقع) وأنه يعمل لصالح ....

[ ] لم نستطع تحديد المخالف أو معرفته ولذلك قمنا بإبلاغ شرطة .... وحضر مندوبها .... وباشر الإجراءات معنا .

خامسا : أقوال المخالف :

[ ] قرر المخالف الذي مثل بشخصه أو بمثله وقت تحرير المحضر.............

[ ] نظرا لعدم وجود المخالف أو مندوبه فقد حددنا يوم الموافق / / 14هـ ليبدي أقواله وحررنا له إخطار برقم وتاريخ / / 14هـ (حسب النموذج رقم 3).

سادسا : ملاحظات

1- بيان بالمعدات والأجهزة والأدوات التي استخدمت في ارتكاب المخالفة (إن وجدت).

....

2- هل تقدم المخالف بطلب للحصول علي المخططات والتعليمات ؟ أم لا

....

سابعا : التوقيعات

[ ] وقع المخالف بعد إدلائه بأقواله أمامنا .

[ ] امتنع المخالف عن التوقيع بعد تحرير المحضر ولذلك قمنا بإبلاغ شرطة .... وحضر مندوبه .... وباشر الإجراءات معنا .

توقيع المخالف: اسم المخالف.........هويته (حفيظة نفوس، جواز سفر، رخصة إقامة) ......

تاريخ صدورها / / 14هـ الجهة الصادرة منها .... التوقيع :

توقيع الموظف المختص: الاسم : .... التوقيع :

توقيع مندوب الشرطة الاسم : .... التوقيع :

توقيع الشهود : (إن وجدوا)

الاسم : .... بيانات إثبات الشخصية : .... التوقيع

نموذج رقم (3)

إخطار المخالف

المكرم / .... المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

نفيدكم أن في يوم .... الموافق / / 14هـ حرر المحضر رقم .... لضبط وتحقيق المخالفة المبينة به وهي (وصف المخالفة) ....

ونظرا لعدم وجودكم أو مندوب عنكم في مكان المخالفة فقد حددنا الساعة .... من يوم .... الموافق / / 14هـ لسماع أقوالكم ودفوعكم عما هو منسوب إليكم لذا نأمل الحضور إلي إدارة .... أمام ..../............................ لإبداء أقوالكم علما بأنه في حالة عدم حضوركم في الموعد المشار إليه تعتبر الإجراءات التي تمت في غيابكم كما لو كانت قد اتخذت في حضوركم .

وتقبلوا تحياتنا ،،،،

نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة(1)

مادة 1

لا يجوز إنشاء أو تشغيل محل من المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة الا بترخيص سابق من وزارة الداخلية أو من الجهة التي تحددها الوزارة.

مادة 2

على وزير الداخلية إصدار قرار يبين فيه:

أولا: المحلات التي ينطبق عليها هذا النظام.

ثانيا: تحديد الأماكن التي يجوز فيها إنشاء أو تشغيل كل نوع من هذه المحلات.

ثالثا: إجراءات تقديم الترخيص والأخطار حسبما يوجبه النظام أو الجهة التي يتقدم إليها والبيانات التي يجب ان يشتمل عليها.

رابعا: الإجراءات التي تكفل الأمن والأرواح، ويجوز لوزير الداخلية ان يفوض رؤساء البلديات بكل أو بعض الصلاحيات المخولة بمقتضى هذه المادة.

خامسا:عرض ما جاء في الفقرتين (1،2) من المادة الثانية أعلاه على مجلس الوزراء.

مادة3

على جميع أصحاب المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة ان يخطروا عنها خلال ستين يوما من صدور وزير الداخلية المبين في المادة السابقة إلى الجهة التي يحددها القرار. ويجب ان يكون الأخطار شاملا البيانات التي يحددها قرار وزير الداخلية. وإذا لم يتم الإخطار في الموعد المحدد في الفقرة السابقة أو قدم الطلب غير مشتمل على البيانات المطلوبة يعتبر المحل مدار بدون ترخيص.

مادة 4

على من يقوم بتشغيل محل من المحلات المبينة في المادة الأولى ان يحصل على تصريح سابق من الجهة التي يحددها وزير الداخلية إذا أراد إحداث تغيير في شأن تعديل كيفية التشغيل تعديلا كليا أو نقلها من مكان إلى آخر.

مادة 5

كل من يقوم بتشغيل محل من المحلات المبينة بالمادة الأولى دون ترخيص أو بعد رفض طلب الترخيص أو لم يخطر الجهة المختصة التي حددها وزير الداخلية خلال الفترة التي أوجبها النظام يغلق محله فورا بأمر من وزير الداخلية أو الجهة التي تملك حق الترخيص.

مادة 6

إذا تغير صاحب المحل أو مديره وجب على من حل محله ان يخطر الجهة التي يحددها وزير الداخلية خلال أسبوع من إجراء هذا التغيير وكل من يخالف حكم هذه المادة يقضي عليه بعقوبة من 100 إلى 200 ريال.

مادة 7

كل ترخيص لا يعمل به صاحبه خلال سنة من تاريخ صدوره يعتبر لاغيا.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/17 في 1382/3/18هـ. الغي هذا النظام بصدور نظام الانشطة المقلقة للراحة او الخطرة او المضرة بالصحة او البيئة.

مادة 8

يجب تجديد رخصة المحلات المبينة في المادة الأولى مرة كل سنة وعلى صاحب المحل ان يقدم طلب التجديد قبل نهاية المدة بشهر واحد على الأقل، ولوزير الداخلية الحق في رفض الطلب إذا تغيرت الظروف أو تخلف شرط من شروط منح الرخصة.

مادة 9

أ- عند وقوع مخالفات لأحكام هذا النظام يشكل وزير الداخلية لجنة للنظر فيها. وتتكون هذه اللجنة من عضوين ورئيس بالمرتبة الثانية يختاره وزير الداخلية أما العضوان فأحدهما من وزارة الداخلية أو الجهة التي يحددها وزير الداخلية والثاني من وزارة الصحة وتكون أحكام هذه اللجنة نهائية.

ب- يجوز لوزير الداخلية ان يصدر قرار بتشكيل لجان فرعية من بعض الجهات من أمير المنطقة أو من ينوب عنه ومن مندوب عن وزارة الداخلية وآخر عن وزارة الصحة على ان يعرض قرارها عند التظلم على اللجنة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

مادة 10

يحدد وزير الصحة بقرار منه الشروط الصحية الواجب توافرها في كل نوع من المحلات المبينة في المادة الأولى ولا يجوز للجهة التي يحددها وزير الداخلية منح الترخيص قبل استيفاء هذه الشروط.

مادة 11

على كل من يقوم بتشغيل محل من المحلات التي ينطبق عليها هذا النظام والقائمة فعلا وقت صدوره استيفاء الشروط الصحية المبينة في المادة السابقة خلال أربعة شهور من تاريخ صدور قرار وزير الصحة.

مادة 12

يعين كل من وزيري الداخلية والصحة الموظفين الذين يكون لهم الحق في مراقبة تنفيذ شروط الصحة والأمن كل في حدود اختصاصه ولهؤلاء الموظفين الحق في دخول هذه المحلات للتحقق من ان هذه التعليمات معمول بها.

مادة 13

إذا تبين لأحد هؤلاء الموظفين وقوع مخالفة تتعلق باختصاصه قام بالتحقيق فورا.

مادة 14

إذا كانت عقوبة المخالفة الغلق فعلى الموظف الذي اكتشفها أو حقق فيها ان يرفع الأمر إلى وزير الداخلية ليصدر أمر بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة التاسعة من هذا النظام.

مادة 15

يعاقب بغرامة 200 إلى 500 ريال كل من خالف أحكام المواد 3 و 5 و 10 من هذا النظام.

مادة 16

يعاقب بغرامة قدرها 100 ريال كل من منع احد الموظفين المختصين الذين أشارت إليهم المادة 12 من مباشرة عمله.

مادة 17

تقوم الجهة المختصة بتحصيل رسم قدره عشرون ريالا عند طلب الترخيص من طالب الترخيص.

مادة 18

على وزير الداخلية والصحة كل فيما يخصه إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام فور صدوره أما المحلات القائمة فعلا فتعطى لها مهلة ثلاثة اشهر.

مادة 19

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا النظام.

مادة 20

يعمل بهذا النظام بعد شهر من تاريخ صدوره.

نظام الأنشطة المقلقة للراحة أو الخطرة أو المضرة بالصحة أو البيئة(1)

ان مجلس الوزراء: بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 14146/7/ر في 1420/9/19هـ المشتملة على خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 10/ن/و/77/د ف في 1408/9/7هـ بشان مشروع تعديل نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة. وبعد الاطلاع على نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/17 وتاريخ 1382/3/18هـ. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم 19/23 في 1420/7/3هـ. وبعد الاطلاع على المحضرين رقم 48 في 1421/2/16هـ ورقم 477 وتاريخ 1422/11/22هـ المعدين في هيئة الخبراء. وبعد الاطلاع على مشروع نظام الانشطة المقلقة للراحة او الخطرة او المضرة بالصحة او البيئة. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 156 في 1423/3/22هـ. يقرر: الموافقة على نظام الانشطة المقلقة للراحة او الخطرة او المضرة بالصحة او البيئة بالصيغة المرافقة لهذا. وقد اعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرافقة لهذا. نائب رئيس مجلس الوزراء.

المادة الاولى:

لايجوز انشاء او تشغيل محل لممارسة نشاط من الانشطة المقلقة للراحة او الخطرة او المضرة بالصحة او البيئة الا بترخيص من الجهات المختصة، ويعد في حكم الانشاء التوسعة، او اضافة نشاط جديد الى المحل القائم، او احداث تغيير من شأنه تعديل كيفية التشغيل تعديلا كليا او جزئيا او نقله الى مكان آخر، وتحدد اللائحة التنفيذية الانشطة التي يطبق عليها النظام واماكن وشروط ممارستها والجهات المختصة بالاشراف عليها.

المادة الثانية:

يجب على صاحب الترخيص ان يقدم طلب تجديده الى الجهة المختصة قبل نهاية مدته بثلاثين يوما على الاقل، وللجهة المختصة بقرار مسبب رفض التجديد اذا اختل شرط من شروط منح الترخيص او تغيرت الظروف، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط اصدار الترخيص وتجديده والغائه ومدته والمهلة اللازمة لتصحيح وضعه.

المادة الثالثة:

لا يجوز التنازل عن الترخيص الا لمن تتوافر لديه شروطه وبعد موافقة الجهة المختصة باصداره.

المادة الرابعة:

يجب على صاحب الترخيص ان يقوم بادارة المحل بنفسه او تعيين مدير او مسئول عن التشغيل وفقا للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية، وفي حالة رغبته في تغيير المدير او المسئول يجب عليه اخطار الجهة المختصة خلال ثلاثين يوما.

المادة الخامسة:

يقوم الموظفون المكلفون من قبل الجهات المختصة بدخول المحلات الخاضعة لهذا النظام في اوقات العمل الرسمية، لغرض التاكد من تنفيذ الشروط المطلوب توافرها وضبط المخالفات والتحقيق فيها، وعلى اصحاب المحلات تمكين هؤلاء الموظفين من القيام بمهمتهم بعد ابراز ما يثبت هويتهم، وتحدد اللائحة التنفيذية اوقات العمل الرسمية لكل نشاط واجراءات ضبط المخالفات والتحقيق فيها وفق نماذج تحدد لهذا الغرض.

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/14 في 1423/4/8هـ. بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 85 في 1423/4/6هـ.

المادة السادسة:

1. مع عدم الاخلال بما تقضي به الانظمة من عقوبات، يعاقب من ارتكب أي مخالفة لاحكام هذا النظام بغرامه لا تزيد على ثلاثين الف ريال مع غلق محله حتى تتم ازالة المخالفة وفي حالة العود يجوز – اضافة الى ذلك – مصادرة محتويات المحل بحكم قضائي.
2. يعاقب كل من ارتكب أي مخالفة لاحكام اللائحة التنفيذية بغرامة لا تزيد على خمسة الاف ريال وتحدد اللائحة التنفيذية الاحكام التي يترتب على مخالفتها هذه العقوبة.
3. في جميع الاحوال يلزم المخالف بازالة ما ينتج من ضرر عن مخالفته، او باصلاحه على نفقته او التعويض عنه.

المادة السابعة:

1. يكون وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني او من يفوضه لجنة او لجانا تنظر في المخالفات وتوقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة السادسة، ويراعى في تكوينها ان تكون من ثلاث اعضاء على الاقل احدهم من الجهة ذات العلاقة وآخر من ذوي التأهيل الشرعي او النظامي.
2. لا تكون العقوبات نافذه الا بعد اعتمادها من وزير الداخلية او من يفوضه.
3. يبلغ القرار الصادر بالعقوبة لمن صدر بحقه، وينص فيه على حقه في التظلم امام ديوان المظالم وفق نظامه.
4. تحيل اللجنة المختصة بالنظر في المخالفات اوراق القضية بقرار من وزير الداخلية الى هيئة التحقيق والادعاء العام اذا كانت المخالفة تمثل خطا جسيما او ترتب عليها ضرر جسيم.

المادة الثامنة:

يصدر وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني اللائحة التنفيذية لهذا النظام بناءا على توصية لجنة من وزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني) ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الصحة، ووزارة الصناعة والكهرباء، ووزارة التجارة، ومصلحة الارصاد وحماية البيئة.

المادة التاسعة:

تقوم الجهات المختصة بتحصيل رسوم ا لترخيص والغرامات وفقا للانظمة المرعية.

المادة العاشرة:

أ- يحل هذا النظام محل نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/17 في 1382/3/18هـ .

ب- ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ثمانية عشر شهرا من تاريخ نشره، وتصدر اللائحة التنفيذية له خلال سنة من نشره، ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

660- بشأن مشاريع الدواجن المتاخمة للمناطق السكنية[1]

إلحاقاً لتعميمنا رقم 5/52384/وف في 1423/10/10هـ بشأن مشاريع الداوجن المتاخمة للمناطق السكنية وما يترتب عليها من انتشار للروائح والأضرار بالبيئة والصحة العامة وحيث أن وزارة الزراعة قامت بإصدار العديد من التراخيص لإقامة مشاريع الدواجن ورغبة منا لتلافي إقامة مثل هذه المشاريع قرب التجمعات السكنية، لهذا يلزم اتخاذ الإجراءات التالية:

أولاً:

أن تقوم البلدية بزيارة ميدانية لمعاينة الموقع على الطبيعة للتأكد من استيفاءه للاشتراطات الواردة في التعميم المشار إليه أعلاه وإعداد تقرير فني شامل من كل من تخطيط المدن وصحة البيئة وذلك بتعبئة الاستمارة المرفقة مع هذا التعميم ومراعاة المعايير الواردة فيه وهي كالتالي:

1. إقامة مشاريع الدواجن على مناطق محددة الاستثمار الزراعي بصفة دائمة ولا تصلح للتوسع العمراني المستقبلي ويكون الموقع خارج المخطط العمراني الحالي والمستقبلي بمسافة لا تقل عن 10كم
2. أن يتم اختيار الموقع بالتنسيق مع التخطيط العمراني.
3. أن يكون الموقع على أراضي مستوية بعيدة عن مجاري السيول .
4. أن لا يسبب الموقع ضرراً للمجاورين سواء بالضوضاء أو الروائح.
5. أن لا تقل المسافة بين مشروع الدواجن ومشاريع الدواجن الأخرى المجاورة عن 5 كم
6. أن لا تقل المسافة بين مشروع الدواجن ومشاريع الانتاج الحيواني الأخرى (أبقار، أغنام) عن 2 كم

ثانياً:

وضع رسم كروكي لموقع المشروع يرفق مع الاستبانة .

ثالثاً:

إرسال المعامل بكامل مشفوعاتها إلى وكالة الوزارة للشئون الفنية للإدارة العامة لصحة البيئة لإبداء الرأي حول موقع المشروع قبل منح الترخيص .

نأمل الإطلاع وتوجيه المختصين لديكم بإنفاذه وإبلاغه للجهات التابعة لكم .

---

(1) تعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية بالنيابة محمد بن علي آل الشيخ رقم 5/9102/وف بتاريخ 1424/2/10هـ.

نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها(1)

المادة الأولى:

يهدف هذا النظام إلى التوصل إلى مستويات مقبولة للتخلص من مختلف أنواع مياه الصرف الصحي في شبكة الصرف الصحي العامة، إضافة إلى تحقيق مستويات آمنة لإعادة استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في مجالات الري الزراعي، وري الحدائق العامة، والأماكن الترويجية، وتغذية المياه الجوفية مستقبلاً، وفي التبريد، والأغراض الصناعية، وأية استخدامات أخرى، وذلك لتأمين درجة كافية من حماية الصحة من الآثار الضارة الناجمة عن التلوث وانتقال الأمراض، من خلال التحكم في نوعية مياه الصرف الصحي المعالجة، وتنظيم مراقبة محطات معالجة مياه الصرف الصحي.إضافة إلى ضمان الاستفادة القصوى من المياه المعالجة باعتبارها أحد المصادر غير التقليدية للمياه بما يتفق مع المعايير القياسية الموضحة في هذا النظام ولوائحة التنفيذية.

المادة الثانية:

1. يقصد بالعبارات الآتية المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يدل النص على خلاف ذلك:
2. الري المقيد: ري جميع أنواع المحاصيل باستثناء الخضروات والنباتات التي تلامس ثمرتها المياه المعالجة سواء كانت تؤكل طازجة أو مطبوخة، وكما هو موضح في اللائحة التنفيذية.
3. الري غير المقيد: ري جميع أنواع المحاصيل بدون استثناء.
4. المنكشف الصخري: هو جزء من المتكون الجيولوجي تظهر صخوره فوق سطح الأرض.
5. المعالجة الثنائية: هي مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق المعالجة الحيوية المنتهية بالترسيب والتطهير.ويمكن استخدام المياه الناجمة عنها في الري المقيد.
6. المعالجة الثلاثية: هي مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق المعالجة الحيوية المنتهية بالترشيح والتطهير وأي عمليات أخرى.ويمكن استخدام المياه الناتجة عنها في الري غير المقيد.
7. المعالجة الحيوية: هي عمليات المعالجة التي تهدف إلى تنشيط البكتريا في مياه الصرف الصحي، لإنقاص تركيز المواد العضوية فيها.
8. المادة الملوثة: هي أي مادة فيزيائية، أو كيميائية، أو عضوية، أو إشعاعية موجودة في مياه الصرف الصحي، وتعمل على تدني نوعية المياه، أو تشكل خطورة عند الاستفادة من هذه المياه.
9. النفايات غير المنزلية: هي مياه الصرف الناجمة عن الأنشطة الصناعية، أو الطبية، أو العلمية، أو التجارية التي تختلف عن مياه الصرف الصحي المنزلية.
10. أقصى مستوى للمادة الملوثة: هو الحد الأقصى لمستوى المادة الملوثة المسموح بوجودها في مياه الصرف الصحي، وفقاً للمعايير القياسية المحددة.
11. شبكة الصرف الصحي العامة: هي شبكة الصرف الصحي التي تتولى إدارتها مصلحة حكومية أو مؤسسة عامة.
12. مياه الصرف الصحي: هي المياه الحاملة للفضلات والنفايات التي مصدرها المساكن والمباني التجارية والحكومية والمؤسسات والمصانع، وأي كمية من المياه الجوفية والسطحية التي يمكن أن تتسرب إلي شبكة مياه الصرف الصحي العامة.
13. مياه الصرف الصحي المعالجة: هي المياه الخارجة من محطة معالجة مياه الصرف الصحي بعد معالجتها بطريقة سليمة طبقاً للمعايير القياسية لنوعية مياه الصرف الصحي المعالجة حسب الغرض من استخدامها.

---

(1) قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 42 في 1421/2/11هـ.

14. مرافق مياه الصرف الصحي: هي المنشآت والمعدات التي يتطلبها جمع مياه الصرف الصحي، ونقلها، ومعالجتها.
15. الحقن المباشر: هو ضخ مياه الصرف الصحي المعالجة إلى طبقات الأرض.
16. المياه غير الملوثة: هي مياه ذات نوعية مساوية أو تفوق المعايير المحددة لمياه الصرف الصحي المعالجة، أو هي المياه التي لا تقل عن المستويات القياسية لنوعية المياه التي ستصب فيها (أي المستقبلة).
17. الحمأة: هي المواد المترسبة الناتجة من معالجة مياه الصرف الصحي.
18. أنبوب صرف المبنى: هو امتداد غرفة التفتيش النهائية للمبنى نحو شبكة مياه الصرف الصحي العامة.
19. خزان التحليل: هو خزان يحفر في باطن الأرض، لاستيعاب مياه الصرف الصحي وفق شروط فنية معينة.
20. المخرج الطبيعي: هو أي مصب لصرف مياه الأمطار و السيول أو مياه الصرف الصحي المعالجة لتتدفق في مجرى مائي، أو واد، أو بركة، أو خندق، أو بحيرة، أو أي وسط آخر للمياه الجوفية أو السطحية.
21. الترخيص: الموافقة الخطية الصادرة من الجهة المختصة.
22. الجهة المختصة: هي واحدة أو أكثر من الجهات الآتية، وفق ما يقتضيه السياق:
    - أ- وزارة الزراعة والمياه.
    - ب- وزارة الشئون البلدية والقروية (مصالح المياه والصرف الصحي).
    - ت- جهات أخرى يحددها مجلس الوزراء.
23. الشخص: أي شخص طبيعي أو معنوي.

المادة الثالثة:

1. في حالة عدم توافر شبكة الصرف الصحي العامة فإنه يجب على المالك توصيل أنبوب صرف المبنى إلى خزان تحليل خاص به، وتوصيلة فرعية أخرى مغلقة للربط بشبكة الصرف الصحي العامة مستقبلاً.
2. يجب على أصحاب المجمعات الكبيرة إنشاء محطة معالجة خاصة، وذلك بعد الحصول على ترخيص بذلك من مصلحة المياه والصرف الصحي أو البلديات، وتحدد اللائحة التنفيذية حجم هذه المجمعات، والشروط والمواصفات الفنية التي يجب أن تتوافر في محطات المعالجة والشبكات التابعة لها.
3. يلتزم صاحب المجمع بتشغيل وصيانة المرافق الخاصة بالتخلص من مياه الصرف الصحي الخارجة من مجمعه بطريقة صحية دائمة على نفقته الخاصة وطبقاً للأصول الفنية.

المادة الرابعة:

تلتزم الجهات الحكومية والخاصة بما في المؤسسات التجارية والصناعية، قبل تصريف مياه الصرف الصحي غير المطابقة للمواصفات، بإجراء معالجة مسبقة لمياه الصرف الصحي على نفقتها، وذلك قبيل تصريفها إلي شبكة الصرف الصحي العامة، بحيث تتطابق مع المعايير القياسية للنوعية الموضحة في هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

المادة الخامسة:

في حالة توافر محطة معالجة لدى جهة ما فيجب أن تكون معايير تشغيلها وصيانتها حسب أحكام اللوائح التنفيذية لهذا النظام، كما يجب تأمين جميع المعلومات التي تحتاج إليها الجهات المختصة تطبيقاً لأحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

المادة السادسة:

يجب ألا يتعدى تركيز الملوثات في مياه الصرف الصحي المعالجة المستويات القصوى للتلوث حسبما هو موضح في اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة السابعة:

1. تتولى الجهات المسئولة عن محطات معالجة مياه الصرف الصحي مسئولية تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة إذا لم تكن تتمشى مع متطلبات هذا النظام، وبعد إجراء التنسيق اللازم بين كل من وزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه.
2. إذا كانت المياه الخارجة من محطات معالجة مياه الصرف الصحي لا تتمشى مع متطلبات هذا النظام ولوائحه التنفيذية، ولا يمكن قبولها في الشبكة العامة أو الاستخدامات الخاصة، فيجب على الجهة المالكة لتلك المحطات التوقف حتى تتمكن من تحسين نوعية المياه المعالجة لتكون مطابقة لمتطلبات النظام ولوائحه التنفيذية، أو حسبما هو موضح في الفقرة (1) من هذه المادة.

المادة الثامنة:

يحظر على أي شخص إلحاق أي ضرر بمرافق الصرف الصحي، أو أن يصرف أي نوع من المياه، أو الفضلات، أو المواد التي تؤدي إلى إعاقة عملية معالجة مياه الصرف الصحي.

المادة التاسعة:

للمراقبين المعتمدين التابعين لمصالح المياه والصرف الصحي، أو البلديات الذين يحملون بطاقات شخصية تثبت صفتهم الرسمية، الحق في أن يدخلوا مواقع تجميع مياه الصرف الصحي في المنشآت العامة أو الخاصة، بقصد التفتيش، والمراقبة، والقياس، وأخذ العينات، والاختبارات المتعلقة بالتصريف بما يتفق مع هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

المادة العاشرة:

فيما عدا ما تحتاجه وزارة الشئون البلدية والقروية لأغراض التشجير داخل المدن، يجب الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة والمياه لاستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة الخارجة من محطات المعالجة الخاصة، أو العامة، وفقاً لما تحدده اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الحادية عشرة:

يشترط في مياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً – التي يراد استعمالها لأغراض الري غير المقيد – أن تكون موافقة للمعايير القياسية التي توضحها اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الثانية عشرة:

يشترط في مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً – التي يراد استعمالها لأغراض الري المقيد – أن تكون موافقة للمعايير القياسية الموضحة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الثالثة عشرة:

يجب الكشف المستمر والتفتيش الدائم من قبل وزارة الزراعة والمياه على المزروعات المروية بمياه الصرف الصحي المعالجة.

المادة الرابعة عشرة:

لا يجوز لأصحاب المزارع المستفيدة من مياه الصرف الصحي المعالجة أن يقوموا بتوصيل هذه المياه إلى مزارع أخرى دون موافقة الجهة المختصة سواء كان بتوصيلات أو بغير توصيلات.

المادة الخامسة عشرة:

لا يجوز استخدام مياه الصرف الصحي غير المعالجة أو المياه الملوثة بشكل عام في الري أو الزراعة بجميع أنواعها.

ولا يجوز زراعة الخضروات أو ما يلامس ثمره سطح التربة إلا بعد الحصول على تصريح من وزارة الزراعة والمياه مبني على تحليل للمياه من وزارة الصحة أو وزارة الشئون البلدية والقروية أو أي جهة أخرى معتمدة من قبل وزارة الصحة يثبت خلوها من التلوث وتوضح اللوائح التنفيذية كيفية ذلك.

المادة السادسة عشرة:

توضح اللوائح التنفيذية لهذا لنظام ما يجب توافره في أنظمة الري التي تستخدم مياه الصرف الصحي المعالجة.

المادة السابعة عشرة:

يجب ألا تقل نوعية مياه الصرف الصحي المعالجة المراد استعمالها في مختلف مجالات الأنسطة الترفيهية وتربية الأسماك عن المعايير النوعية المحددة للمعالجة الثلاثية الموضحة باللوائح التنفيذية لهذا النظام، ويجب إجراء معالجة إضافية على نفقة الجهة المستفيدة لإزالة النيتروجين والفوسفور، للحد من الطحالب لتأمين بيئة مائية صالحة وملائمة لحياة الأسماك.

المادة الثامنة عشرة:

يجوز استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الصناعة وفقاً للمعايير القياسية الموضحة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام، ويستثنى من ذلك صناعة المواد الغذائية.

المادة التاسعة عشرة:

في حالة توقف محطة المعالجة لا يجوز تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة أو غير المعالجة التي لا تتوافق مع المعايير القياسية الموضحة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام، في مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية أو المجاري المائية.كما لا يجوز طمر مخلفات الصرف الصحي في هذه المناطق، ويجب التنسيق مع وزارة الزراعة والمياه لإيجاد حل بديل للتصريف.

المادة العشرون:

1. يتم التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة من محطات المعالجة التابعة لوزارة الشئون البلدية والقروية في الأراضي، أو مجاري الوديان، والمجاري الطبيعية بعد إجراء التنسيق اللازم بين وزارة الزراعة والمياه ووزارة الشئون البلدية والقروية.
2. يتم التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة في الأراضي الفضاء، أو مجاري الوديان، والمجاري الطبيعية بعد الحصول على تصريح كتابي من وزارة الزراعة والمياه، مبني على جودة المياه المعالجة و التكوينات الجيولوجية لأماكن التخلص، ووفقاً للوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الحادية والعشرون:

يجب الحصول على تصريح كتابي من وزارة الزراعة والمياه قبل إجراء الحقن المباشر لمياه الصرف الصحي المعالجة إلى باطن الأرض، وبعد التأكد من مطابقة تلك المياه للمعايير الفنية المعروفة علمياً.

المادة الثانية والعشرون:

في حالة تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة إلى البحار يجب إتباع المواصفات الوطنية لحماية البيئة، ولا يجوز تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة إلى المسطحات المائية مثل السدود.

المادة الثالثة والعشرون:

يمنع استخدام الحمأة للأغراض الزراعية في المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، كما يمنع التخلص من الحمأة في البحار أو المسطحات المائية.

المادة الرابعة والعشرون:

يمكن الاستفادة من الحمأة في الزراعة، وينبغي أن تكون نوعيتها جافة، ومثبتة، ولا تقل عن معايير النوعية التي تحددها اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

المادة الخامسة والعشرون:

للمراقبين المعتمدين التابعين لوزارة الزراعة والمياه، الذين يحملون بطاقات شخصية تثبت صفتهم الرسمية، الحق في أن يدخلوا المزارع التي تستعمل مياه الصرف الصحي المعالجة، بغرض المراقبة والتفتيش وأخذ القياسات والعينات للتأكد من تنفيذ أحكام هذا النظام ولوائحه.

المادة السادسة والعشرون:

للمفتشين والموظفين المعتمدين التابعين لوزارة الزراعة والمياه، الحق في أخذ القياسات والعينات من المياه المعالجة الخارجة من حدود محطات معالجة مياه الصرف الصحي.

المادة السابعة والعشرون:

تتولى وزارة الزراعة والمياه مراقبة تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة من أجل إعادة استخدامها، كما تقوم محطات معالجة مياه الصرف الصحي بتزويد وزارة الزراعة والمياه شهرياً بنتيجة البيانات التي تتولى جمعها في حالة طلب الوزارة ذلك.

المادة الثامنة والعشرون:

تقوم الجهة المختصة بتنفيذ أحكام هذا النظام بإعداد وإصدار مواصفة قياسية سعودية خاصة بضوابط خصائص مياه الصرف الصحي المعالجة بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

وإلى أن يتحقق ذلك يتم إجراء جميع القياسات الخاصة بضوابط خصائص هذه المياه طبقاً لأحدث طريقة من الوسائل القياسية العالمية لاختبارات المياه ومياه الصرف الصحي.

المادة التاسعة والعشرون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد تنص عليها أنظمة أخرى، يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه التنفيذية وفقاً لما يأتي:

1. غرامة مالية لا تقل عن 1000 ريال ولا تزيد عن 50000 ريال، مع إزالة موضوع المخالفة وإصلاح ما تلف بسببها على نفقة المخالف، وأخذ التعهد اللازم بعدم تكرار مخالفة أحكام هذا النظام.
2. في حالة تكرار المخالفة لأحكام هذا النظام تشدد العقوبة، ويجوز قفل مياه الصرف الصحي المعالجة عن المخالف لمدة لا تزيد على ستة أشهر.

المادة الثلاثون:

للجهة المختصة قفل مياه الصرف الصحي المعالجة عن المخالف إذا لم يقم بتسديد الغرامة المالية المقررة – بعد أن يكون قرار العقوبة نهائياً – حتى يتم السداد.

المادة الحادية والثلاثون:

1. تكون لجنة في وزارة الزراعة والمياه ولجنة في وزارة الشئون البلدية والقروية، كل لجنة مكونة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم من ذوي الخبرة الشرعية أو النظامية، للنظر في توقيع العقوبة المنصوص عليها في هذا النظام ولوائحه التنفيذية على من يخالف أحكامه، ويعتمد قرار العقوبة من الوزير المختص.
2. يحق لمن صدر ضده قرار العقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه.

المادة الثانية والثلاثون:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية ووزير الزراعة والمياه كل فيما يخصه اللوائح التنفيذية لهذا النظام، بعد إجراء التنسيق اللازم بينهما.

المادة الثالثة والثلاثون:

يتم تنفيذ هذا النظام ولوائحه التنفيذية من قبل كل من وزارة الزراعة والمياه، وزارة الشئون البلدية والقروية، وتشكل لجنة من الوزارتين لإجراء التنسيق اللازم للإشراف على تنفيذ هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

المادة الرابعة والثلاثون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

661- من لوائح نظام مصالح المياه والمجاري[1]

1- لائحة تحديد قيمة استهلاك المياه والارتفاق بالمجاري وتكاليف إيصال الشبكتين

1. قيمة استهلاك الماء (25) خمس وعشرين هللة للمتر المكعب الواحد ومثلها مقابل الإرتفاق بالمجاري . ويجوز لمجلس الإدارة خفض أو رفع قيمة استهلاك الماء وكذلك تحديد حد أدنى للاستهلاك ورفع القيمة بعده تصاعديا أو خفضها تنازليا حسب الحاجة وتوافر الماء وذلك على دراسات مسبقة.
2. يستوفي رسم دخولية قدره (300) ريال للماء والمجاري عن كل بناء ويضاف إلى هذا الرسم (100) ريال عن كل وحدة سكنية في مبنى مشترك يستفيد من الماء والمجاري ويستوفي نصف الرسم الأصلي والإضافي إذا اقتصرت المنفعة على الماء فقط أو على الإرتفاق بالمجاري فقط .
3. تستوفي المصلحة من المشترك تأمينا يعادل قيمة العداد المركب يعاد إليه في حالة تسليمه للمصلحة سالما أثر إلغاء الاشتراك أو نقله .
4. يتولى مجلس الإدارة في كل مصلحة تفسير أحكام هذه اللائحة ووضع القواعد اللازمة لتنفيذ أحكامها .

3- لائحة الجزاءات

1. كل من يلحق أو يتسبب في إلحاق الضرر بمنشآت وخزانات وشبكات المصلحة والتوصيلات والتمديدات يعاقب بغرامة لا تقل عن (50) ريالا ولا تزيد عن (500) ريال .
2. كل من يعتدي على منشآت وشبكات وخزانات المصلحة وتمديداتها وتجهيزاتها بقصد الاستفادة من خدمات المصلحة بصورة غير مشروعة يعاقب بغرامة لا تقل عن (50) ريال ولا تزيد عن (500) ريال .
3. كل من يعبث بعداد الماء والتجهيزات والتمديدات داخل حدود عقاره المستفيد من خدمات المصلحة يعاقب بغرامة لا تقل عن (25) ريالا ولا تزيد عن (200) ريال .
4. كل من يستعمل الأساليب أو يستخدم الطرق المؤدية إلى تعطيل وظيفة عداد الماء أو الإخلال بها يعاقب بغرامة لا تقل عن (25) ريالا ولا تزيد عن (200) ريال .
5. كل مشترك يعطي الماء – بقيمة أو مجانا – إلى الأبنية المجاورة التي لم يشترك أصحابها في شراء الماء أو الإرتفاق بالمجاري يعاقب بغرامة لا تقل عن (30) ريالا ولا تزيد عن (300) ريال.
6. يجوز للمصلحة مضاعفة الغرامة على المخالف في حال تكرار المخالفة.
7. يلزم المخالف بدفع نفقات الأضرار الناشئة عن مخالفته فضلا عن تعويض الأضرار التي ألحقها وقيمة المنافع التي حصل عليها بصورة غير مشروعة.
8. يحق للمصلحة الاستعانة برجال الأمن العام لضبط التعديات والمخالفات وقمعها ولا يحول استيفاء الغرامات والنفقات والتعويضات دون إحالة المخالفين إلى القضاء وملاحقتهم جنائيا فيما يستدعي ذلك
9. يحدد مجلس إدارة المصلحة بقرار مقدار الغرامة عن كل مخالفة ضمن حديها الأدنى والأعلى على ضوء طبيعة المخالفة وجسامتها . ويضع القواعد الخاصة بتقدير الأضرار التي ألحقها المخالف وقيمة المنافع التي يحصل عليها بشكل غير مشروع . ويخضع هذا وذاك لتصديق وزير الداخلية (وزير الشئون البلدية والقروية).
10. يصدر مجلس إدارة المصلحة التعليمات الخاصة بتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

---

[1] قرار مجلس الوزراء رقم 811 في 1392/7/28هـ.

لائحة المخالفات ومقدار الغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي و السيول وقواعد إجراءات ضبطها

إن وزير الشئون البلدية والقروية بناء علي الصلاحيات المخولة له وبعد الإطلاع علي نظام مصالح المياه والصرف الصحي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 وتاريخ 1391/6/23هـ ولوائحه التنفيذية . وعلي نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ ولائحته التنفيذية المعممة برقم 5/81 وتاريخ 1407/4/5هـ . وبعد الإطلاع علي إجراءات ضبط وإثبات وتحقيق المخالفات لهذا النظام المبلغة للجهات المعنية بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم (94) وتاريخ 1407/1/5هـ ، وللأمانات والمديريات ومصالح المياه والصرف الصحي والبلديات والمجمعات القروية بالتعميم رقم 5/62 وتاريخ 1407/3/13هـ . وبعد دراسة موضوع مخالفة نظام حماية المرافق العامة فيما يختص بالمياه والصرف الصحي والسيول من قبل الجهات المختصة بالوزارة ووزارة الزراعة والمياه وبناءً علي المادتين (13) ب و(14) من النظام المذكور . يقرر ما يلي: الموافقة علي لائحتي المخالفات والتعويضات والغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي والسيول بالصيغة المرفقة بهذا القرار . يتم إثبات وضبط المخالفات والتحقيق فيها واستكمال جميع إجراءاتها وفق القواعد الموضوعة لذلك والمرفقة بهذه اللائحة . يبلغ هذا القرار لمن يلزم لتنفيذه . وزير الشئون البلدية والقروية د. محمد بن إبراهيم الجار الله

1- حماية مرافق المياه والسيول والصرف الصحي

مادة (1):

علي الأمانات والبلديات والمجمعات القروية ومصالح المياه والصرف الصحي كل فيما يخصه منع القيام بأي عمل من شأنه التأثير علي مرافق المياه أو السيول أو الصرف الصحي قبل الإذن والحصول من الجهة المختصة علي المخططات والتعليمات الخاصة بهذا المرفق وأخذ أقصي الاحتياطات التي تضمن حمايته وعدم توقف خدماته.

مادة (2): الإبلاغ عن المخالفة

يجب علي المتسبب في إلحاق الضرر بأي مرفق من المرافق المذكورة إشعار الجهة المعنية بذلك فور وقوع الضرر وإلا تضاعف عليه الغرامة.

مادة(3): ضبط ومعالجة المخالفات

تتولى مصالح المياه والصرف الصحي والأمانات والبلديات والمجمعات القروية معالجة المخالفات الواقعة علي منشآت مرافق المياه والسيول والصرف الصحي كل فيما يخصه.

تعميم للأمانات ومصالح المياه والصرف الصحي ومديريات الشئون البلدية والقروية

معالي ، سعادة:
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بعد الإطلاع علي نظام مصالح المياه والصرف الصحي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 وتاريخ 1391/6/23هـ وبناءاً علي المادتين رقم (13/ ب، و) (14) من نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الرقم م/62 في 1405/12/20هـ . وإلحاقاً لتعميمنا رقم 5/81 في 1407/4/5هـ. وبعد الإطلاع علي قرارنا رقم 52240 في 1419/12/21هـ الصادر بالموافقة علي لائحتي المخالفات والتعويضات والغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي والسيول وقواعد إجراءات ضبطها وعلي المادتين (16، 17) من هذه اللائحة.

1. نرغب إليكم اتخاذ ما يلي:-
2. العمل بلائحتي المخالفات والتعويضات والغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي والسيول.
3. يتم إثبات وضبط المخالفات والتحقيق فيها واستكمال جميع إجراءاتها وفق القواعد الموضوعة لذلك.
4. يعمل بهاتين اللائحتين المرفقتين من تاريخه.
5. يلغي كل ما يتعارض معهما من أحكام في ذلك.

مادة (4):

1. يتم إثبات وضبط المخالفات والتحقيق فيها وفقاً لنموذج المحضر رقم (2) المنوه عنه بالمادة (4) من قواعد إجراءات ضبط المخالفات المرفقة بهذه اللائحة المبلغة بالتعميم الوزاري رقم (5/62) في 1407/3/13هـ.

2. إذا تبين من المعاينة الأولية لمكان وقوع المخالفة أنها تمت بشكل متعمد أو رفض المسئول عن المخالفة التوقيع علي محضر ضبطها أو تعذر تحديد مرتكب المخالفة فيجب في هذه الأحوال إبلاغ أقرب مركز للشرطة عن المخالفة وفقاً للنموذج رقم (1) المعد لذلك للاشتراك مع الجهة المختصة في ضبطها والتحقيق فيها وفق ما هو مبين بقواعد إجراءات ضبط وإثبات مخالفات نظام حماية المرافق العامة.

مادة (5): التعويض عن المخالفة

يلزم مرتكب المخالفة بالتعويض عن جميع الأضرار الناتجة عن مخالفته وتراعي الجهة المختصة عند تقديرها للتعويض العناصر التالية:

1. قيمة المواد المستعملة لإصلاح الضرر بما في ذلك الأجهزة والمعدات والمواصلات وما يلزم من التمديدات والعدادات لإعادة الشيء إلي أصله مما أتلفه المخالف واستبداله بمثله وقيمة تكاليف الإصلاح وأجرة العمالة وتحدد وفق ساعات العمل.
2. قيمة الأضرار التي تلحق بالمعدات والأجهزة المستعملة في الموقع إن وجدت.
3. تقدر قيمة الماء الضائع بالمتر المكعب سواء كان صالحاً للشرب أو غير صالح وفق القواعد المبلغة بالتعميم رقم 7/3364ب في 1408/2/3هـ المبني علي الفقرة (أ) مادة (11) من نظام حماية المرافق العامة المتضمن ما يلي:

- تقوم الجهة المسئولة عن صيانة وتشغيل شبكة المياه بتقدير كمية المياه الضائعة باحتساب المقطع المثقوب (المكسور)× سرعة التدفق ×الزمن ×4 ريال للمتر المكعب + قيمة الماء الضائع.
- يتم احتساب الزمن المحدد في الفقرة السابقة من وقت حدوث المخالفة حتى وقت إقفال المياه علي أن لا يقل الزمن المحتسب عن ساعة واحدة.
- تعتبر سرعة تدفق المياه في المواسير (1) متر لكل ثانية.
- علي الجهة المسئولة عن التشغيل والصيانة القيام بأسرع ما يمكن بقفل المياه بحيث لا يزيد الفارق الزمني بين وقت التبليغ وإقفال المياه ساعة واحدة وما زاد عن ذلك لا يتحمله مرتكب المخالفة.

4. المياه المستهلكة بطرق غير مشروع:

- إذا كان استهلاك الماء قد تم قبل تركيب العداد أو من موضع قبل مكان العداد المركب فيتم تقدير الكمية وفق القواعد المتبعة لدى الجهة المختصة.
- إذا كان استهلاك المياه بواسطة عداد جرى تعطيله عن العمل بفعل المشترك فتقدر الكمية بعد الاستهداء ما أمكن باستهلاك المباني المماثلة.
- إذا كان استهلاك الماء بواسطة عداد أصابه خلل بغير فعل المشترك فيحسب الاستهلاك بأخذ متوسط الأشهر الثلاثة السابقة لحدوث الخلل وتحسب مدة توقف العداد أو اختلال وظيفته وفق القواعد المتبعة لدي الجهة المختصة.
- إذا كانت المياه المستهلكة أخذت بواسطة الوايت فيتم تقدير الكمية وفقاً لسعة الوايت المستخدم في المخالفة.
- إذا كان المشروع غير مشتمل علي عدادات ويتم توزيع المياه عن طريق البرايز فيعود تقدير كمية المياه للجهة التي تقوم بالتشغيل والإشراف وفقاً لوضع المشروع.

5. قيمة أية أضرار أخري مترتبة علي المخالفة لم يرد ذكرها في هذه المادة.

مادة (6): إصلاح الأضرار

تقوم الجهة المختصة بإصلاح الكسور أو التلفيات نتيجة المخالفة بأقصى سرعة ممكنة ولا يجوز إصلاح التلفيات من غير الجهة المختصة إلا إذا رأت الجهة أنه يلزم مرتكب المخالفة بإصلاح ما ترتب علي مخالفته تحت إشرافها وفقاً للمواصفات المقررة وذلك إذا كان مقاولاً مصنفاً في أعمال شبكات المياه والصرف الصحي أو السيول أو في مجال تشغيلها أو صيانتها أو كان يقوم بهذه الأعمال للجهة عند وقوع المخالفة وأبلغ الجهة عنها فور حدوثها وعندئذ يخصم من عناصر التعويض المنصوص عليها في المادة

(5) من هذه اللائحة ما تحمله المقاول منها في سبيل الإصلاح.

مادة(7): لجنة تقدير الأضرار

تقدر قيمة المواد والتكاليف والمنافع والأضرار المحددة بالمادة(5) من قبل لجنة تشكل بقرار من المدير العام للجهة المعنية علي أن يكون أحد أعضائها علي الأقل فنياً ويخضع هذا التقدير لتصديق المدير العام أو من يفوضه.

مادة (8): تحديد الغرامة اللازمة

1. يحدد مقدار الغرامات المترتبة علي المخالف بما يتناسب وحجم المخالفة طبقاً للجداول الملحقة بهذه اللائحة.
2. لمدير عام الجهة المعنية أو من يفوضه حق تقدير الغرامات عن المخالفات والتعديات المرتكبة مما لم يرد ذكرها بالجداول المرفقة وفي حدود ما يماثلها من المخالفات الوارد ذكرها علي ألا يتجاوز مقدار الغرامة الحد الأقصى المقرر بنظام حماية المرافق العامة.

مادة(9): قرار استيفاء تكاليف المخالفة

بعد الانتهاء من إجراءات ضبط المخالفة والتحقيق فيها وإثباتها وتقدير التعويض والغرامة اللازمة ترفع الأوراق بالمحضر الخاص بها مشفوعاً بوجهة نظر مدير الإدارة المختص لمدير عام الجهة أومن يفوضه ليصدر قراره بتحصيل قيمة التعويض عن المخالفات وتوقيع الغرامة المناسبة وفق ما هو مبين بالمادتين 5، 8 السابقتين وللمدير العام أو من يفوضه قبل إصدار هذا القرار أن يأمر باستيفاء أية عناصر أو اتخاذ أية إجراءات نظامية يراها ضرورة تتعلق بالمخالفة.

مادة (10): تكرار المخالفة

في حالة تكرار ارتكاب أي من المخالفات المنصوص عليها في هذه اللائحة يجوز للجهة ممثلة في شخص مديرها العام أو من يفوضه توقيع غرامة بأكثر من الحد الأدنى المقرر للمخالفة علي ألا يتجاوز الحد الأقصى من قيمة الغرامة وفي سبيل إثبات حالة التكرار المشار إليه تعد الجهة المختصة سجلاً تدون فيه البيانات المتعلقة باسم المخالف ونوع المخالفة وتاريخ ومكان وقوعها ومقدار الغرامة والتعويض المحصلين من المخالف.

مادة (11): امتناع المخالف عن تسديد تكاليف مخالفته

إذا لم يقم المخالف بالوفاء بما هو مستحق عليه من تعويض وغرامة أو أيهما خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك كتابة بقرار مدير عام الجهة فيتم حينئذ تحصيله من مستحقاته لدى الجهة أو أية جهة حكومية وإلا تم التحصيل وفقاً لقواعد جباية أموال الدولة ومع ذلك يجوز للجهة أن تقيد الإفادة من خدمتها بتقنين المياه أو أن تحرم المخالف منها إلي أن يسدد جميع ما يترتب عليه من مستحقات قبلها وذلك في الحالات التي ترى أنها تستوجب هذا الإجراء.

مادة (12): مسئولية المتبوع

يكون المتبوع مسئولاً عن الضرر أو التلف الذي يلحق المرفق أو الغير بسبب تابعه مرتكب المخالفة متي كانت واقعة منه أثناء تأدية عمله أو بسببه ويعتبر في حكم المتبوع مالك المركبة ومن له حق الحراسة عليها أو حق المراقبة والإشراف علي إدارتها

مادة(13): عقوبة السجن

لا يحول استيفاء الغرامات والتعويضات دون إحالة المخالف إلي ديوان المظالم لتوقيع عقوبة السجن المنصوص عليها في المادة الخامسة من نظام حماية المرافق العامة وتعود الإحالة لديوان المظالم والملاحقة الجنائية إلي تقدير مدير عام الجهة بحسب طبيعة وجسامة وظروف المخالفة والاعتداء.

مادة (14): مخالفة المقاول

علاوة علي استيفاء الغرامة والتعويض من المخالف إن كان مقاولاً يجوز للجهة منع التعاقد معه مدة لا تزيد علي (6) شهور وعند تكرار المخالفة تضاعف مدة المنع ضعف هذا الحد مع نشر العقوبة علي نفقته بالصحف المحلية وفقاً لنص المادة (6) من نظام حماية المرافق العامة.

مادة (15): التظلم

يجوز للمخالف أن يتظلم من القرار الصادر بحقه بالتعويض أو الغرامة أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه.

مادة (16): سريان مفعول اللائحة

يعمل بهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ تبليغها.

مادة (17):

يلغي اعتباراً من تاريخ العمل بهذه اللائحة كل ما يتعارض معها من أحكام.

المخالفات ومقدار الغرامات – لمرافق المياه

المجموعة الأولي من المخالفات

تعمد إتلاف أو تعطيل أي من تمديدات أو منشآت الجهة سواء كان الفاعل أصلياً أو شريكاً (الحد الأعلى 100000 ريال – المادة 5 من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	تعمد تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر بالمنشآت أو الخزانات أو ملحقاتها.	100.000
2	تعمد تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر بالمعدات أو محطات الضخ أو ملحقاتها.	100.000
3	تعمد تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر بإحدى الآبار الارتوازية أو ملحقاتها	100.000
4	تعمد تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر في محطة تنقية المياه أو السدود.	100.000
5	تعمد كسر أو إتلاف خط مياه رئيسي.	20.000
6	تعمد كسر أو إتلاف خط مياه فرعي.	15.000
7	تعمد أو كسر أو إتلاف توصيلة منزلية أو بريزة	10.000
8	تعمد كسر أو إتلاف حنفية إطفاء الحريق أو ماسورة الحنفية أو الحاجز المخصص لحمايتها أو خفاء معالمها	10.000
9	تعمد كسر أو إتلاف صندوق صمام مياه أو غرفة تفتيش.	7.000
10	تعمد كسر أو إتلاف أو إزاحة صندوق عداد المياه أو ملحقاته.	1.500
11	تعمد كسر أو إتلاف أو خفاء معالم أو فتح أو قفل أحد صمامات خطوط المياه الرئيسية، جزئياً أو كلياً.	20.000
12	تعمد كسر أو إتلاف أو إخفاء معلم أو فتح أو قفل أحد صمامات خطوط المياه الفرعية، جزئياً أو كلياً	15.000
13	تعمد إنشاء عمارة أو منشآت فوق خط مياه رئيسي مما يسبب هبوطاً أو كسوراً به، مع العلم بوجوده.	30.000
14	تعمد إنشاء عمارة أو منشآت فوق خط مياه فرعي مما يسبب هبوطاً أو كسوراً به، مع العلم بوجوده.	15.000
15	تعمد إلقاء أو وضع مواد ضارة، صلبة أو سائلة أو غازية في أي من مصادر المياه أو الخزانات أو المحطات أو تمديدات المياه	100.000
16	تعمد إلقاء أو وضع مواد ضارة في مجاري الأودية وأحواض تخزين السدود.	50.000
17	تعمد كسر أو إتلاف أو تعطيل وحدة تعبئة الوايتات	10.000
18	تعمد كسر أو إتلاف أو تعطيل وحدة الشرب.	10.000
19	تعمد تعطيل أو كسر أو فصل جهاز الكلور.	10.000
20	تعمد تخريب أو إتلاف بيارات التصريف الخاصة بوحدة الشرب	5.000
21	تعمد كسر أو تخريب أحواض شرب الماشية.	5.000
22	تعمد كسر أو تخريب أحواض شرب الإبل.	7.000
23	تعمد كسر أو إتلاف أو تخريب الحاجز الواقي للمنشآت	5.000
24	تعمد إتلاف بعض المنشآت والغرف والأسوار التابعة للمشاريع أو السدود	3.000
25	تعمد الاعتداء على حرم خطوط المياه الرئيسية والفرعية وكذلك حرم الآبار والدبول والعيون	10.000
26	تعمد قطع أو إتلاف كيبل التشغيل.	10.000
27	تعمد إتلاف الحماية الكاثودية للأنابيب.	8.000
28	تعمد إتلاف أو نزع المقياس الرخامي أو أجهزة القياس والرصد الأخرى.	10.000
29	تعمد إتلاف أو نزع اللوحات التحذيرية أو التذكارية.	5.000
30	تعمد إتلاف أو سرقة أو تعطيل أعمال الإنارة أو المصابيح أو الكشافات.	5.000
31	تعمد الكتابة أو تشويه مرافق المياه بالبويات أو ما شابه ذلك.	2.000
32	تعمد كسر أو إتلاف غطاء البئر اليدوي.	5.000

المجموعة الثانية من المخالفات

التسبب بدون عمد في إتلاف أو تعطيل أي من التمديدات أو المنشآت (الحد الأعلى 100000ريال – المادة 6 من نظام حماية المرافق العامة

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	التسبب في تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر بالمنشآت أو الخزانات أو ملحقاتها.	30.000
2	التسبب في تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر بالمعدات أو محطات الضخ أو ملحقاتها.	30.000
3	التسبب في تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر بإحدى الآبار الارتوازية أو ملحقاتها.	30.000
4	التسبب في تعطيل أو إتلاف أو إلحاق الضرر في محطة تنقية المياه أو السدود.	30.000
5	التسبب في كسر أو إتلاف خط مياه رئيسي.	8.000
6	التسبب في كسر أو إتلاف خط مياه فرعي.	3.000
7	التسبب في كسر أو إتلاف توصيلة مياه منزلية أو بريزة.	2.000
8	التسبب في كسر أو إتلاف حنفية إطفاء الحريق أو ماسورة الحنفية أو إخفاء معلمها.	2.000
9	التسبب في كسر أو إتلاف أو إخفاء معالم صندوق صمام مياه أو غرفة تفتيش.	500
10	التسبب في كسر أو إتلاف الحاجز المخصص لحماية طفاية الحريق.	500
11	التسبب في إتلاف أو كسر أو إزاحة صندوق عداد المياه أو ملحقاته.	700
12	التسبب في كسر أو إتلاف أو إخفاء معالم أحد صمامات خطوط المياه الرئيسية.	8.000
13	التسبب في كسر أو إتلاف أو إخفاء معالم أحد صمامات خطوط المياه الفرعية.	3.000
14	التسبب في إلقاء أو تسرب مواد ضارة، صلبة أو سائلة أو غازية في أي من مصادر المياه أو الخزانات أو المحطات أ تمديدات المياه.	20.000
15	التسبب في كسر تمديدات المياه الرئيسية التي لا توجد لها مخططات مع العلم بوجودها	2.000
16	التسبب في كسر تمديدات المياه الفرعية التي لا توجد لها مخططات مع العلم بوجودها.	500
17	التسبب في كسر توصيلة منزلية أو بريزة والتي لا توجد لها مخططات مع العلم بوجودها.	200
18	التسبب في إلقاء أو وضع مواد ضارة في مجاري الأودية وأحواض تخزين السدود.	10.000
19	التسبب في كسر أو إتلاف أو تعطيل وحدة تعبئة الوايتات.	5.000
20	التسبب في كسر أو إتلاف أو تعطيل وحدة الشرب.	3.000
21	التسبب في تعطيل أو كسر أو فصل جهاز الكلور.	4.000
22	التسبب في تخريب وإتلاف بيارات التصريف الخاصة بوحدة الشرب.	2.000
23	التسبب في كسر أو تخريب أحواض شرب الماشية.	3.000
24	التسبب في كسر أو تخريب أحواض شرب الإبل.	5.000
25	التسبب في كسر أو إتلاف أو تخريب الحاجز الواقي للمنشآت.	2.000
26	التسبب في كسر أو إتلاف غطاء البئر اليدوي.	2.000
27	التسبب في إتلاف بعض المنشآت والغرف والأسوار التابعة للمشاريع أو السدود.	2.000
28	التسبب في قطع أو إتلاف كيبل التشغيل.	3.000
29	التسبب في إتلاف الحماية الكاتودية للأنابيب.	3.000
30	التسبب في إتلاف أو نزع المقياس الرخامي أو أجهزة القياس أو الرصد الأخرى.	3.000
31	التسبب في إتلاف أو نزع اللوحات التحذيرية أو التذكارية.	2.000
32	التسبب في إتلاف أو تعطيل أعمال الإنارة أو المصابيح أو الكشافات.	2.000

المجموعة الثالثة من المخالفات

مخالفات الاعتداء علي منشآت الجهة أو شبكاتها بقصد الاستفادة من خدماتها بطريقة غير مشروعة (الحد الأعلى (50000 ريال- المادة 7 من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	الاعتداء علي أحد الخزانات أو أي مصدر من مصادر المياه للحصول علي المياه.	15.000
2	الاعتداء علي خط مياه رئيسي للحصول علي المياه.	10.000
3	الاعتداء علي خط مياه فرعي للحصول علي المياه.	4.000
4	الاعتداء علي توصيلة منزلية قبل دخولها منزل المشترك للحصول علي المياه.	2.000
5	الاعتداء علي حنفية إطفاء الحريق أو توصيلتها للحصول علي المياه.	10.000
6	الاعتداء بأخذ المياه من التوصيلة قبل مكان العداد.	1.000
7	الاعتداء باستعمال مياه الشرب في غير الغرض المطلوب منها.	1.000
8	تسرب المياه خارج عقار المشترك.	200
9	الاعتداء بتوصيل المياه قبل الحصول علي موافقة الجهة أو دفع الرسوم.	800
10	الاعتداء بتوصيل المياه بعد تقديم طلب الاشتراك وبعد قبوله ودفع الرسوم.	500
11	قيام المشترك بإعادة المياه للعقار بعد إيقافه من قبل الجهة.	200

المجموعة الرابعة من المخالفات

مخالفات العبث بعدادات المياه بقصد تعطيل وظيفتها أو الإخلال بها الحد الأعلى (3000 ريال – المادة 8 من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	استعمال أية مواد أو أدوات أو آلات لوقف سير العداد.	1.000
2	استعمال أية مواد أو أدوات أو آلات لإبطاء سير العداد.	800
3	العبث بالعداد أو كسر زجاجه أو ختمه.	1.000
4	تغيير موضع العداد.	500
5	فقد العداد أو إخفاء معالمه أيا كانت الوسيلة.	1.000
6	التلاعب بالجهاز الداخلي أو الخارجي للعداد بقصد الإخلال بوظيفته.	1.000
7	استبدال العداد بآخر، ولو كان بذات القطر والمواصفات.	1.000

المجموعة الخامسة من المخالفات

تسهيل المستفيد من خدمات الجهة للغير والاستفادة منها بطريقة غير مشروعة (الحد الأعلى (2000 ريال – المادة 9 من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	إعطاء المشترك الماء للغير بقيمة بواسطة تمديدات ثابتة لغرض الشرب.	700
2	إعطاء المشترك الماء للغير بقيمة بواسطة تمديدات مؤقتة لغرض الشرب.	600
3	إعطاء المشترك الماء للغير بالمجان بواسطة تمديدات ثابتة لغرض الشرب.	300
4	إعطاء المشترك الماء للغير بالمجان بواسطة تمديدات مؤقتة لغرض الشرب.	200
5	إعطاء المشترك الماء للغير بقيمة بواسطة تمديدات ثابتة لغير أغراض الشرب.	2.000
6	إعطاء المشترك الماء للغير بقيمة بواسطة تمديدات مؤقتة لغير أغراض الشرب.	1.500
7	إعطاء المشترك الماء للغير بالمجان بواسطة تمديدات ثابتة لغير أغراض الشرب.	400
8	إعطاء المشترك الماء للغير بالمجان بواسطة تمديدات مؤقتة لغير أغراض الشرب.	300

3- المخالفات ومقدار الغرامات – لمرفق الصرف الصحي

المجموعة الأولي المخالفات العمدية

تعمد إتلاف أو تعطيل أي من تمديدات أو منشآت الجهة سواء كان الفاعل أصلياً أو شريكاً (الحد الأعلى (100000 ريال – المادة (5) من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	تعمد إلحاق الضرر بمنشآت محطة المعالجة أو ملحقاتها	50.000
2	تعمد إلحاق الضرر بمحطة المعلجة أو معداتها	75.000
3	تعمد إلحاق الضرر بمضخات إحدى المحطات الأرضية أو ملحقاتها	20.000
4	تعمد كسر أو إتلاف خط صرف صحي رئيسي	20.000
5	تعمد كسر أو إتلاف خط صرف صحي فرعي	15.000
6	تعمد كسر أو إتلاف توصيلة صرف صحي منزلية	10.000
7	تعمد إتلاف أو ردم أو إخفاء معلم مطبق (مانهول) صرف صحي رئيسي	10.000
8	تعمد إتلاف أو ردم أو إخفاء معلم مطبق (مانهول) صرف صحي فرعية	7.000
9	تعمد إلقاء مواد صلبة أو أتربة أو مخلفات أو زيوت أو شحوم أو مواد كيماوية أو أية مواد سائلة لا تتوافر فيها شروط الصرف علي الشبكات في غرف التفتيش أو شبكات الصرف الصحي أو بدون إذن من المصلحة	30.000
10	تعمد كسر أو إتلاف أبعاد غطاء غرفة تفتيش أو (مانهول) مطبق	7.000
11	تعمد إنشاء عمارة أو أية منشآت فوق خط صرف صحي رئيسي مما يسبب هبوطاً أو كسورا به مع العلم بوجوده	50.000
12	تعمد إنشاء عمارة أو أية منشآت فوق خط صرف صحي فرعي مما يسبب هبوطاً أو كسوراً به، مع العلم بوجوده	20.000
13	تعمد ضخ المياه الجوفية أو السطحية أو مياه صرف أو خلاف ذلك في شبكات الصرف الصحي العامة بدون ترخيص مسبق	25.000
14	تعمد إزاحة غرفة تفتيش أو فتحة تنظيف أو تعديل مسار خط أو توصيلة صرف صحي معتمدة	10.000
15	تعمد إتلاف أو ردم أو إخفاء معلم غرفة تفتيش أو توصيلة منزلية	7.000

المجموعة الثانية المخالفات الغير عمدية

التسبب بدون عمد في إتلاف أو تعطيل أي من التمديدات أو المنشآت (الحد الأعلى (100.000 ريال – المادة (6) من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	التسبب في إلحاق الضرر بمنشآت محطة التنقية أو ملحقاتها.	40.000
2	التسبب في إلحاق الضرر بمحطة التنقية أو معداتها.	50.000
3	التسبب في إلحاق الضرر بمضخات إحدى المحطات الأرضية أو ملحقاتها.	10.000
4	التسبب في كسر أو إتلاف خط صرف صحي رئيسي.	15.000
5	التسبب في كسر أو إتلاف خط صرف صحي فرعي.	8.000
6	التسبب في كسر أو إتلاف توصيلة خط صرف صحي منزلية.	3.000
7	التسبب في كسر أو إتلاف أو ردم إخفاء معلم مطبق (مانهول) صرف صحي رئيسية.	3.000
8	التسبب في كسر أو إتلاف أو ردم أو إخفاء معلم مطبق (مانهول) صرف صحي فرعية.	2.000
9	التسبب في إلقاء مواد ضارة سواء كانت صلبة أو سائلة أو غازية في غرفة التفتيش أو مطبق (مانهول) سواء كانت رئيسية أ فرعية.	20.000
10	التسبب في كسر أو إبعاد غطاء مطبق(مانهول) أو غرفة تفتيش.	1.000
11	التسبب في إتلاف أو تعطيل شبكات صرف صحي من جراء ضخ المياه الجوفية أو السطحية أو خلاف ذلك بدون الحصول عل ترخيص مسبق.	10.000
12	التسبب في إزاحة غرفة تفتيش.	2.000
13	التسبب في كسر تمديدات الصرف الصحي التي لا توجد لها مخططات مع العلم بوجودها.	3.000
14	التسبب في إتلاف أو ردم أو إخفاء معالم غرفة تفتيش علي توصيلة منزلية.	2.000

المجموعة الثالثة من المخالفات

الاعتداء علي منشآت الجهة أو شبكاتها بقصد الاستفادة منها بطريقة غير مشروعة الحد الأقصى (50.000 ريال – المادة (7) من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	الاعتداء علي خط صرف صحي رئيسي بقصد الإرتفاق بالصرف الصحي.	10.000
2	الاعتداء علي خط صرف صحي فرعي بقصد الإرتفاق بالصرف الصحي.	5.000
3	الاعتداء علي توصيلة صرف صحي منزلية.	1.500
4	الاعتداء علي غرفة تفتيش أو مطبق (مانهول) بقصد تصريف مياه جوفية أو مياه صرف صحي سواء بأحداث ثقوب أو رفع غطاء.	3.000
5	الاعتداء بتوصيل مياه صرف صحي بالخط الرئيسي أو الفرعي دون موافقة المصلحة.	5.000
6	الاعتداء علي الشبكة بإلقاء الزيوت والشحوم والفضلات سواء كانت مواد كيماوية أو مخلفات صناعية أو خلاف ذلك.	10.000
7	الاعتداء علي أحد صمامات خطوط صرف صحي أو أحد محابسها بغرض الاستفادة منها.	3.000
8	الاعتداء بتوصيل مياه صرف صحي إلي الشبكات بعد تقديم طلب الاشتراك وقبل قبوله.	4.000
9	.الاعتداء بتوصيل مياه صرف صحي إلي الشبكات بعد تقديم طلب الاشتراك وبعد قبوله.	3.000
10	الاعتداء باستعمال آلات ومعدات وسيارات المصلحة بقصد الاستفادة غير المشروعة منها.	3.000

المجموعة الرابعة من المخالفات

تسهيل المستفيد من خدمات الجهة للغير والاستفادة منها بطريقة غير مشروعة الحد الأقصى (2.000 ريال – المادة (9) من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	سماح المشترك للغير بالاستفادة من شبكة الصرف الصحي بقيمة بواسطة تمديدات ثابتة.	1.500
2	سماح المشترك للغير بالاستفادة من شبكة الصرف الصحي بقيمة بواسطة تمديدات مؤقتة.	1.000
3	سماح المشترك للغير بالاستفادة من شبكة الصرف الصحي مجاناً بواسطة تمديدات ثابتة.	500
4	سماح المشترك للغير بالاستفادة من شبكة الصرف الصحي مجاناً بواسطة تمديدات مؤقتة.	300

4- مخالفات ومقدار الغرامات- لمرافق تصريف السيول.

المجموعة الأولى المخالفات العمدية

تعمد إتلاف أو تعطيل أي من تمديدات أو منشآت شبكات تصريف السيول أو أحد عناصره سواء كان الفاعل أصلياً أو شريكاً الحد الأعلى للغرامة (100000 ريال - المادة (5) من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	تعمد كسر أو إتلاف خط تصريف سيول رئيسي.	6000
2	تعمد كسر أو إتلاف خط تصريف سيول فرعي.	3700
3	تعمد إتلاف أو ردم أو إخفاء فتحة تصريف سيول.	2000
4	تعمد إتلاف أو ردم أو إخفاء معالم غرفة تفتيش.	1700
5	تعمد إتلاف أو ردم أو إخفاء معالم غرفة تفتيش لخط فرعي	1000
6	تعمد إتلاف أو ردم قناة مفتوحة لتصريف السيول.	5000
7	تعمد إتلاف أو ردم قناة مغلقة لتصريف السيول.	5000
8	تعمد إلحاق الضرر بمضخات إحدى المحطات الأرضية وملحقاتها.	7500
9	تعمد إلقاء مواد صلبة أو أتربة أو مخلفات أو زيوت أو شحوم أو مواد كيماوية من خلال غرفة التفتيش أو القنوات الخاصة بتصريف السيول أو فتحات تصريف السيول.	5000
10	تعمد بناء أو إحداث منشآت فوق خط تصريف سيول رئيسي وتسبب في إتلافه.	5000
11	تعمد بناء أو إحداث منشآت فوق خط تصريف سيول فرعي وتسبب في إتلافه.	3000
12	تعمد بناء أو إحداث منشآت فوق قناة مفتوحة لتصريف السيول وتسبب في إتلافها.	5000
13	تعمد بناء أو إحداث منشآت فوق قناة مغلقة لتصريف السيول وتسبب في إتلافها.	5000
14	تعمد إتلاف الردميات الخاصة بسد ترابي واقي من السيول.	7000
15	تعمد إتلاف الطبقة الخرسانية أو الحجرية المغلقة لسد ترابي.	5000
16	تعمد رمي مخلفات في مجري طبيعي للسيل.	2000
17	تعمد بناء أو إحداث منشآت في مجري طبيعي للسيل مما تسبب في غمر المنشآت المحيطة بالمجري.	6000
18	تعمد توصيل شبكة الصرف الصحي المنزلية بخط قناة لتصريف السيول.	4000
19	تعمد ضخ مياه شبكة الصرف الصحي أو المخلفات الصناعية إلي شبكة تصريف السيول.	6000
20	تعمد إتلاف هدار لسد خاص بالحماية من السيول	1000
21	تعمد كسر أو إتلاف غطاء غرفة تفتيش.	1500
22	تعمد كسر أو إتلاف غطاء فتحة التصريف.	1200
23	تعمد كسر أو إتلاف توصيلة تصريف مياه السيول.	1700
24	تعمد إزالة غرفة تفتيش أو حوض تجميع أو خط تصريف مياه السيول.	5000
25	ضخ المياه الجوفية علي الشبكة.	3700
26	تحويل مجاري الأودية الطبيعية.	3000

المجموعة الثانية المخالفات الغير عمدية

التسبب بدون عمد في إتلاف أو تعطيل أي من تمديدات أو منشآت شبكات تصريف السيول الحد الأعلى للغرامة (100000 ريال – المادة (6) من نظام حماية المرافق العامة)

مسلسل	المخالفة	مقدار الغرامة بالريال
1	كسر أو إتلاف خط تصريف السيول الرئيسي.	2500
2	كسر أو إتلاف خط تصريف السيول الفرعي.	1200
3	إتلاف فتحة تصريف سيول.	700
4	إتلاف غرفة تفتيش لخط رئيسي.	700
5	إتلاف غرفة تفتيش لخط فرعي.	500
6	إتلاف قناة مفتوحة لتصريف السيول.	2500
7	إتلاف قناة مغلقة لتصريف السيول.	2500
8	إلحاق الضرر بمضخات إحدى المحطات الأرضية وملحقاتها.	2500
9	إحداث منشآت فوق خط تصريف سيول رئيسي وتسبب في إتلافه.	3000
10	إحداث منشآت فوق خط تصريف سيول فرعي وتسبب في إتلافه.	2500
11	إحداث منشآت فوق قناة مفتوحة لتصريف السيول وتسبب في إتلافها.	1700
12	إحداث منشآت فوق قناة مغلقة لتصريف السيول وتسبب في إتلافها.	2500
13	إتلاف الردميات الخاصة بسد ترابي واقي من السيول.	1500
14	إتلاف الطبقة الخرسانية أو الحجرية المغلقة لسد ترابي.	700
15	رمي مخلفات في مجري طبيعي للسيل.	500
16	إحداث منشآت في مجري طبيعي للسيل مما تسبب في غمر المنشآت المحيطة بالمجري.	2500
17	إتلاف هدار لسد خاص بالحماية من السيول.	500
18	إتلاف غطاء غرفة تفتيش.	300
19	إتلاف غطاء فتحة تصريف.	300
20	إتلاف توصيلة مياه السيول.	500

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

نموذج العقد الموحد للإرتفاق بالصرف الصحي(1)

اسم المدينـــة:..

اسم المالـــك.................... هاتف:................عنوان:................. رقم المشـــترك:..............
موقع العقـــار:................... رقم العقـــار:..............نـوع العقار:............ المساحة:.............
عدد الوحدات المستفيدة..

إنه في يوم .... الموافق / / 14هـ حرر هذا العقد بين كل من :
1. (مصلحة / بلدية...............ويمثلها مديرها العام أو رئيس البلدية بصفته طرف أول.

2. المشترك: ....

ويعتبر عنوانه المشار إليه صحيحاً أعلاه من أجل كافة التبليغات والمطالبات والإنذارات طرف ثان.

تقوم (مصلحة / بلدية............ بتصريف مياه الصرف الصحي من العقار المذكور إلى الشبكة وفق الشروط الآتية التي تعتبر ملزمة للمشترك فور توقيعه على هذا العقد.

البند (1) مدة العقـــد :

هذا العقد غير محدد المدة ما لم يلغ الاشتراك أو ينقل لاسم آخر وطبقا لما يلـــي :

1. إذا قدم المشترك طلباً بإلغاء الاشتراك.
2. إذا توفى المشترك وطلب ورثته إلغاء الاشتراك.
3. إذا أزيل العقار موضوع الاشتراك للمنفعة العامة.
4. إذا أخل بشروط العقد ولم يقم بالوفاء بالالتزامات المقررة عليه. (ولا يحول إلغاء الاشتراك دون ملاحقة المشترك أو ورثته بجميع المستحقات المترتبة عليه قبل إلغاء الاشتراك).
5. ينقل الاشتراك في حالة انتقال ملكية العقار إلى مشترك آخر وتشعر (مصلحة / بلدية......... من قبل المالك السابق والجديد على أن يتم ذلك بحد أقصى ثلاثة أشهر من تاريخ نقل الملكية ويعتبر كل من المالك السابق والمالك الجديد مسئولين بالتضامن عن الوفاء بجميع ما استحق حتى تاريخ إشعار (مصلحة / بلدية..........).

البند (2) رسوم الدخولية وقيمة الإرتفاق بالصرف الصحي :

1. يستوفي رسم دخولية قدره (150) ريال عن كل بناء ويضاف إلى هذا الرسم (50) ريال عن كل وحدة سكنية مضافة في مبنى مشترك يستفيد من الإرتفاق بالصرف الصحي وذلك حسب القرار الذي تصدره (مصلحة / بلدية... بتحديد المقصود بالكلمات (البناء – الوحدة السكنية في المبنى).
2. يستوفى من المشترك فرق الرسوم المستحقة في الحالات التالية :
   - (أ) إذا هدم العقار موضوع الاشتراك أو أعيد بناءه.
   - (ب) إذا أجريت عليه بعض التعديلات.
   - (ج) إذا تغير أوجه استعماله.
3. قيمة الإرتفاق بالصرف الصحي مشمولة بتسعيرة مياه الشرب الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (96) في 1415/7/24هـ.

---

(1) صادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية، وكالة الوزارة للشئون الفنية - الإدارة العامة للمرافق

البند (3) أحكام عامــة

1. تعتبر التمديدات داخل حدود عقار المشترك عهدة لديه ويتعهد ويلتزم بالمحافظة عليها وإصلاح أي عطل أو خلل يحدث فيها على نفقته وفق الطريقة التي توافق عليها (مصلحة / بلدية............) والجهة الحق في أن تقوم بما يلزم لإصلاح الأعطال أو الخلل في الحالات التي يتعذر فيها قيام المشترك بهذه الأعمال أو يمتنع عن القيام بها ويتعهد المشترك بدفع ما يترتب عليها من هذه النفقات.
2. يجوز لـ (مصلحة / بلدية........) قطع المياه عن المشترك في الحالات الآتيــة:

أ) في حالات الطوارئ ولأسباب فنية تتعلق بالصرف الصحي على أن تعلم المشترك مسبقاً بالطريقة التي تراها.

ب) إذا وجدت (مصلحة / بلدية............) خللاً في التجهيزات والتمديدات الداخلية من شأنها ألحاق الضرر بالعقار أو بغيره وامتنع المشترك عن القيام بالإصلاحات التي تطلبها هذه الجهة ويعتبر المشترك وحده مسئولاً مسئولية كاملة عن الأضرار التي تلحق به أو بغيره.

ج) إذا فاضت مياه الصرف الصحي خارج الأنابيب أو التمديدات أو غرف التفتيش أو ساءت حالة التمديدات الداخلية حتى المجرى العام وامتنع المشترك عن نزح المياه.

د) يجوز لموظفي (مصلحة / بلدية.........) المكلفين بالتفتيش والمراقبة من الدخول إلى العقار للكشف على التمديدات الداخلية والتحقق من سلامتها ومن التقيد بشروط العقد من شروق الشمس وحتى غروبها وبعد استئذان المشترك إضافة إلى تنظيم ضبط مخالفة في حالة الممانعة.

البند (4) المحظورات على المشترك

يحظر على المشترك الآتي:

1. إسالة مياه الصرف الصحي خارج الأنابيب وتمديداتها.
2. إجراء أي تعديل أو تغيير على تمديدات الصرف الصحي.
3. المساح لشاغل عقار آخر غير المشترك للاستفادة من تمديدات الصرف الصحي في العقار موضوع الاشتراك.
4. منع شاغل العقار موضوع الاشتراك من الاستفادة من الإرتفاق بالصرف الصحي.
5. صرف المخلفات الصناعية والكيميائية ونحوها في شبكات الصرف الصحي وخاصة في المحال العامة والتجارية والصناعية قبل مرورها في عمليات تنقية مناسبة لتلائم المعايير المحددة التي يجب توافرها في كهذه المخالفات وذلك وفقاً للشروط والقيود التي تقرها (مصلحة / بلدية..............)

البند (5) واجبات المشترك

1. على المشترك أن يقوم على نفقته بجميع الإصلاحات اللازمة في التمديدات داخل عقاره كلما كان ضروريا.
2. على المشترك أن يعلم (مصلحة / بلدية......) بأي طفح لمياه الصرف الصحي داخل منزله أو حوله.

البند (6) الجــزاءات

1. يطبق ما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 في 1405/12/20هـ وما صدر بناء عليه في لائحة المخالفات ومقدار الغرامات لمرافق المياه والصرف الصحي و السيول وقواعد إجراءات ضبطها وما صدر من قرارات تنفيذاً له.
2. يحق لـ (مصلحة / بلدية......) تطبيق الغرامات عن المخالفات التي يرتكبها المشترك والتي لم ترد في اللائحة المذكورة بشرطأن تكون في حدود المخالفات المنصوص عليها في نظام حماية المرافق العامة وأن لا تتجاوز مقدار الغرامة الحد الأقصى المقرر للمخالفة بالنظام المذكور.
3. (مصلحة / بلدية......) حق تقييد استفادة المشترك من خدماتها وحرمانه منها إلى أن يؤدي جميع ما يترتب عليه من التزامات وفق أحكام وشروط العقد.

البند (7) شروط عامــة

1. يجوز لـ (مصلحة / بلدية.................) إدخال ما تراه من تعديلات على بنود هذا العقد ويعتبر المشترك ملتزماً بهذه التعديلات فور إقرارها من الجهة التي تملك ذلك.

2. يخضع هذا العقد لأحكام نظام مصالح المياه والصرف الصحي ولوائحه التنفيذية وما يصدر من أنظمة وتعليمات تنفيذاً له.
3. تسري أحكام عقد الاشتراك بالانتفاع بالماء في كل ما ينص عليه في هذا العقد.
4. يختص ديوان المظالم بالفصل في أي نزاع ينشأ من جراء تنفيذ هذا العقد.

المختص الطرف الثاني الطرف الأول

المشترك مصلحة / بلدية الختـــــم

662- تعديل لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني(1)

إن وزير الصناعة والكهرباء. بما له من صلاحيات بمقتضى نظام مصلحة الخدمات الكهربائية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/12 وتاريخ 1392/2/20هـ. وبعد الإطلاع على لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني الصادر بالقرار الوزاري رقم 235 وتاريخ 1400/3/10هـ. وبناء على ما عرضه وكيل الوزارة لشئون الكهرباء بمذكراته المؤرخة في 1419/11/4هـ وبناء على مقتضيات المصلحة العامة يقرر ما يلي :

المادة: 1

تعديل المادة (32) من لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني لتصبح كما يلي:

- في حالة رغبة المشترك رفع العداد نتيجة هدم أو ترميم أو توسيع عقار يقوم مرفق الكهرباء برفع العداد في الحالات التي تستوجب ذلك وللمشترك في هذه الحالة الخيار فيما يلي:
  - إلغاء اشتراكه ومن ثم يقوم مرفق الكهرباء بتصفية الاستهلاك السابق وإلغاء التوصيلة الخاصة به ورد التأمين إلى المشترك.
  - أو إعادة تركيب العداد القديم في نفس الموقع بعد إعادة البناء أو الترميم بنفس الاشتراك وتأمين طاقة كهرباء بما يساوي القدرة السابقة بموجب التكلفة الفعلية لإزالة العداد وإعادة تركيبه.
- ولا يجوز للمشترك حجز العداد وحفظه إلى حين الانتهاء من إحداث تغييرات في العقار، كما لا يجوز له نقل العداد من عقار إلى آخر و إلا جاز لمرفق الكهرباء إلغاء الاشتراك القائم ولا يفتح اشتراك جديد إلا بطلب جديد مستوفي لكافة الشروط.

مادة : 2

تتولى وكالة الوزارة لشئون الكهرباء تنفيذ هذه القرار وإبلاغه لجميع مرافق الكهرباء للعمل به.

مادة : 3

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره.

---

(1) قرار وزير الصناعة والكهرباء رقم 4 وتاريخ 1420/1/18هـ.

لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي بالمجمعات الكبيرة (الحكومية والأهلية)

عام

1/1 مجال تطبيق اللائحة(1)

تختص هذه اللائحة بتطبيق الشروط الفنية لمحطات الصرف الصحي الخاصة بالمجمعات الحكومية والأهلية سواء كانت تلك المجمعات سكنية أو إدارية.

2/1 أهداف اللائحة

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم ومراقبة التخلص من مياه الصرف الصحي بالمجمعات الحكومية والأهلية السكنية الواقعة خارج نطاق الشبكات العامة، أو أي منشأة بها محطة خاصة.

3/1 التعاريف

المجمعات الكبيرة:

عبارة عن المجمعات السكنية أو التجارية أو المشتركة والتي تؤدي نشاطات خاصة سواءً كانت حكومية أو أهلية وتشمل المجمعات السكنية والتجارية (مباني الوزارات والجامعات والكليات العسكرية والمدنية والمطارات ومباني الشركات وما في حكمها) ولا تقتصر عليها.

محطات معالجة الصرف الصحي الخاصة:

هي محطات الصرف التي تخدم المجمعات الكبيرة أو ما في حكمها ويتم إدارتها وتشغيلها بواسطة جهات غير مصالح المياه والصرف الصحي أو البلديات / المجمعات القروية في المدن والمناطق التي ليس فيها مصالح مياه.

الجهة المختصة:

اي الجهة المخولة بمنح التراخيص لإنشاء المحطات والتي تقوم بمراقبة تشغيل المحطات والتأكد من نوعية المياه المعالجة وهذه الجهة ممثلة في وزارة الشئون البلدية والقروية (مصلحة المياه والصرف الصحي في المنطقة أو البلديات أو من يقوم بمقامها أو من تخوله للقيام بدلاً منها) ولها سلطة الإشراف على شبكات مياه الصرف الصحي ومحطات المعالجة وتوابعها.

---

(1) لوزير الشئون البلدية والقروية إصدار القرارات اللازمة لتعديل مادة أو أكثر من مواد هذه اللائحة وفق ما تقتضيه المصلحة العامة. يعمل بهذه اللائحة من تاريخ اعتمادها حتى 1425/12/1هـ يتم تجديدها وفقا لما يستجد على هذا الموضوع من النواحي الفنية والإدارية.

المالــك:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص المسجل باسمه الأرض أو المبنى سواءً بصفته مالكاً أو وكيلاً عنه أو مستثمر مستفيد.

صاحب التصريح:

الشخص الذي يحصل على تصريح من الجهة المختصة لتنفيذ عملية أو عمليات ذات علاقة بالصرف الصحي أو تصريف المياه أو إعادة استخدامها.

شبكة الصرف الخاصة:

كافة تمديدات الصرف الصحي داخل المجمع وكل ما يلحق أو يتصل بتلك التمديدات من مصائد ومناهل وغرف تفتيش ضمن حدود الأرض المقام عليها المجمع السكني وحتى نقطة التقائها مع شبكة الصرف الصحي.

متطلب الأكسجين الكيموحيوي (BOD5):

كمية الأوكسجين المذاب اللازمة لأكسدة المواد العضوية الموجودة في مياه الصرف الصحي بواسطة الكائنات الدقيقة خلال خمسة أيام عند 20 درجة مئوية، ويعبر عنها بالمليجرام في اللتر.

المتطلب الكيميائي للأوكسجين (COD):

كمية الأوكسجين اللازمة لأكسدة المواد العضوية القابلة للأكسدة كيمائياً الموجودة في مياه الصرف الصحي، ويعبر عنها بالمليجرام في اللتر.

المواد الصلبة العالقة (SS):

المواد العالقة في مياه الصرف والتي يمكن إزالتها عن طريق الترشيح المخبري باستخدام ورقة ترشيح مقاس 45 ميكروميتر، ويعبر عنها بالمليجرام في اللتر.

الرقم الأكثر احتمالاً (MPN):

الرقم التقديري لكثافة البكتيريا الحية الموجودة بمياه الصرف الصحي على أسس احتمالية محددة.

المادة الملوثة:

أي مادة فيزيائية أو كيميائية أو عضوية أو إشعاعية موجودة في مياه الصرف الصحي وتعمل على تدني نوعية هذه المياه وتشكل خطورة تمنع الاستفادة منها.

أقصى مستوى للمادة الملوثة:

الحد الأعلى لمستوى المادة الملوثة المسموح بوجودها في مياه الصرف الصحي وفقاً للمعايير القياسية المحددة بهذه اللائحة.

مياه الصرف الصحي:

المخلفات السائلة العامة المبتذلة المحتوية على الفضلات والنفايات التي مصدرها المساكن والمباني التجارية والحكومية والمؤسسات والمصانع وأي كمية من المياه السطحية التي يمكن أن تصرف إلى شبكة مياه الصرف الصحي العامة.

مياه الصرف الصحي المعالجة:

المياه الخارجة من محطة معالجة مياه الصرف الصحي بعد معالجتها بطريقة سليمة طبقاً للمعايير القياسية لنوعية مياه الصرف الصحي المعالجة حسب الغرض من استخدامها أو التخلص منها.

مرافق مياه الصرف الصحي:

المنشآت والمعدات التي تتطلبها عملية جمع مياه الصرف الصحي ونقلها ومعالجتها (شبكات تجميع، محطات رفع، محطات ضخ، محطات معالجة).

محطة معالجة مياه الصرف الصحي:

النظام الذي يتكون من الأجهزة والمعدات والمنشآت اللازمة لمعالجة مياه الصرف الصحي، وقد يكون هذا النظام أولي أو ثانوي أو ثلاثي.

المياه الغير ملوثة:

مياه ذات نوعية مساوية أو تفوق المعايير المحددة لمياه الصرف الصحي المعالجة.

خزان التجميع:

خزان ينشأ في باطن الأرض لاستيعاب مياه الصرف الصحي وفق شروط فنية معينة.

الحفرة الامتصاصية (البيارة):

حفرة نفاذة من الخرسانة أو الطابوق المصمت تستخدم لتصريف المخلفات السائلة، بها فتحات جانبية تسمح بتسرب السوائل من تلك المخلفات في باطن الأرض.

المخرج الطبيعي:

أي مصب لصرف مياه الأمطار والسيول أو مياه الصرف الصحي المعالجة لتدفق في مجرى مائي، أو وادي، أو بركة، أو بحيرة، أو أي وسيلة أخرى للمياه الجوفية أو السطحية.

المراقب:

شخص ممثل للجهة المختصة عن تطبيق أحكام هذا النظام.

مياه الصرف الصحي الداخلة إلى المحطة:

المياه المصروفة عن طريق الشبكة أو عن طريق الصهاريج المنقولة من خزانات التحليل بالمناطق الغير مخدومة بشبكات عامة إلى محطة المعالجة.

شبكة الصرف الصحي العامة:

كافة التمديدات والتجهيزات المستخدمة لجمع ونقل وإيصال المخلفات الصحية السائلة إلى مواقع المعالجة أو التصريف، ويشمل ذلك تمديدات الأنابيب وخزانات الجمع وغرف التفتيش ومحطات الضخ ومناهل وصمامات التهوية وغيرها.

نقاط التفريغ:

مواقع متصلة مع شبكة الصرف الصحي العامة مخصصة لتفريغ المخلفات السائلة التي تنقل بواسطة صهاريج النضح من خزانات التحليل والتجميع والحفر الامتصاصية، والمصرح بتصريفها إلى الشبكة.

صهريج نضح:

مركبة مزودة بخزان معدني محكم، مخصصة ومعتمدة من قبل الجهة المختصة لسحب ونقل المخلفات السائلة (وايت).

مصيدة دهون:

وحدة ذات تصميم هندسي خاص متصلة بتمديدات الصرف الصحي الداخلية في المطابخ التجارية والمطاعم والمصانع الغذائية والفنادق..وغيرها، حيث تعمل على فصل زيوت وشحوم الطعام من المخلفات السائلة قبل صرفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة أو إلى خزانات التحليل.

مصيدة زيوت:

وحدة ذات تصميم هندسي خاص تستخدم لفصل الزيوت والشحوم المعدنية عن المياه العادمة الناتجة عن محطات غسيل وتشحيم السيارات.

خزان التحليل:

خزان مصمت غير نفاذ من الخرسانة أو من الطابوق المصمت أو الألياف الزجاجية (الفايبرجلاس) أو من أية مادة مقاومة للرشح أو التسرب ذو جزئين، يتم تصميمه وتنفيذه وفق مواصفات ومعايير فنية تسمح بالتحلل اللاهوائي الجزئي للمواد العضوية الموجودة في المخلفات السائلة التي تصرف إليه.

غرفة التوصيل:

غرفة خرسانية أو من الطابوق المصمت، وهي آخر غرفة تفتيش في شبكة الصرف الصحي الخاصة بالمبنى.

2- الاشتراطات العامة لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة

1/2 شروط إنشاء محطة صرف صحي خاصة:

1/1/2 تلتزم المجمعات الكبيرة بإنشاء محطات معالجة مياه الصرف الصحي إذا توفرت الظروف التالية:

أ- عدم توصيلها بشبكة الصرف الصحي العامة.

ب- إذا تجاوز استهلاكها من المياه 120 متر مكعب يومياً أو عدد الوحدات السكنية (60) وحدة.

2/1/2 على البلديات إحالة جميع طلبات إنشاء المجمعات إلى مصلحة المياه والصرف الصحي قبل فسحها لتحديد الحاجة لإنشاء محطة معالجة أو عدمها وإيضاح ذلك في فسح البناء.

3/1/2 على ملاك جميع المجمعات الملزمة بإنشاء محطات معالجة الحصول على ترخيص بإنشاء محطة معالجة من الجهة المختصة ويشتمل الترخيص على التالي:

أ- حجم المحطة – نوع المعالجة – الموقع.

ب- الموافقة على التصميم الابتدائي والنهائي والمواصفات الفنية التي تحدد كفاءة المعالجة ونوعية الفائض.

4/1/2 على ملاك المجمعات السكنية عدم إخلاء طرف المقاول المنفذ قبل الحصول على إخلاء طرف من الجهة المختصة بحسن تنفيذ المحطة واجتيازها فترة التشغيل الأولى وتحقيقها للكفاءة اللازمة للمعالجة.

5/1/2 يمنح التصريح النهائي بعد تشغيل المحطة والتأكد من مطابقة الفائض للمواصفات.

6/1/2 في حالة عدم توفر الشروط الملزمة لإنشاء محطة معالجة الواردة في المادة 1/1/2 من هذا الباب وعدم رغبة المالك في ذلك يلزم المالك بإنشاء خزانات تجميع خرسانية ونقل المياه لأقرب موقع للتفريغ ولا يسمح بإنشاء حفر امتصاص " بيارات" حفاظاً على الصحة العامة والبيئة.

7/1/2 يجب التصريح لجميع المحطات الخاصة القائمة والتي أنشأت قبل هذا النظام من الجهة المختصة خلال عام من صدور هذه اللائحة.ولهذا الغرض على الجهة المختصة حصر تلك المجمعات باستخدام استمارة الحصر نموذج رقم (أ)، أما المحطات التي سيتم إنشاؤها مستقبلاً (الجديدة) فيتم تسجيلها وفقاً للنموذج (ب).

8/1/2 في حالة إعادة استخدام المياه للأغراض الزراعية والتشجير يجب أن لا تقل نوعية المياه المعالجة عن نوعية الري الغير مقيد بإشراف الجهة المختصة.

9/1/2 يلتزم أصحاب المجمعات الواقعة خارج نطاق الشبكة العامة بتشغيل المحطات وفق أسس علمية وفنية حسب التعليمات الواردة في كتيبات التشغيل والصيانة وإنتاج مياه مطابقة للمواصفات وعلى حسابهم، وفي حالة عدم استيعاب المحطة للمياه الواردة إليها يجب على المالك توسعة طاقة المحطة حتى تفي بالغرض المطلوب وفقاً لتعليمات الجهة المختصة.

10/1/2 لا يحق لمالك المحطة بيع المياه المنتجة أو نقلها للغير بدون موافقة الجهة المختصة للإستخدامات البلدية أو وزارة الزراعة والمياه للإستخدامات الأخرى..

11/1/2 يلتزم مالك المحطة بنقل مياه الصرف الخام الفائضة عن طاقة المحطة ومياه الصرف غير

المعالجة أثناء فترات الصيانة أو المعالجة جزئياً وغير صالحة للاستخدام إلى نقاط التفريغ المخصصة لذلك والتي تحددها الجهة المختصة.

12/1/2 يلتزم المالك بعدم رمي المواد المشعة والمخلفات الصناعية في مياه الصرف الصحي.

13/1/2 يمنع استخدام الحمأة الناتجة لأغراض التسميد إلا بعد معالجتها وتجفيفها والتخلص من جميع الميكروبات والديدان والطفيليات وأن تصدر الجهة المختصة موافقتها على هذا الاستخدام بعد إجراء الفحوصات المخبرية اللازمة.

14/1/2 تشمل أنظمة معالجة الحمأة التجفيف أو الخلط أو المعالجة الحرارية أو الحيوية الهوائية والغير هوائية وبموافقة الجهة المختصة.

15/1/2 يجب نقل الحمأة الغير مستخدمة أو الزائدة عن كميات الاستخدام إلى مدافن آمنة حسب موافقة وتوجيه الجهات المختصة.

16/1/2 لا يجوز تصريف مياه الصرف الصحي الخام أو المعالجة إلى الوديان أو الأراضي الفضاء أو قرب مصادرا لمياه أو إلى البحار، إلا بعد موافقة الجهة المختصة.

17/1/2 تلزم كافة المجمعات الكبيرة والتي بها محطات صرف صحي باستخدام المياه المعالجة في أغراض الري وصناديق الطرد والسيفونات مع التقيد بالمواصفات الفنية الخاصة بذلك.

2/2 آلية مراقبة المحطات الخارجية الخاصة:

1/2/2 تحديد المجمعات الكبيرة القائمة والمزمع إنشاؤها الملزمة بإنشاء محطات معالجة وفقاً للمادة (1/1/2) و (7/1/2) من هذه اللائحة.

2/2/2 طرق تسجيل المحطات القائمة: يلتزم مالكو ومشغلو المحطات القائمة بتشغيلها وفقاً للمقاييس المذكورة في الباب الثالث من هذه اللائحة أو إجراء التغييرات التي تحددها الجهة المختصة والكفيلة بذلك ويطلب من جميع ملاك المحطات القائمة سواءً كانت لدى جهات حكومية أو أهلية أو غيرها تسجيلها لدى الجهات المختصة من خلال الآتي:

أ- تقوم الأمانات والبلديات بإبلاغ أصحاب المجمعات الكبيرة بضرورة تسجيل المحطات التابعة لهم بموجب نموذج إبلاغ رسمي تسلم نسخة منه لمصلحة المياه للمتابعة.

ب- التعميم على الوزارات والمؤسسات والجامعات والمصالح الحكومية المدنية والعسكرية لتسجيل محطات الصرف الصحي التابعة لها.

ت- الإعلان في الصحف المحلية لإعلام أصحاب المحطات بتسجيلها للحصول على التصريح وفقاً لتعبئة النموذج (أ).

3/2/2 يتم زيارة المحطة والتأكد من البيانات ومنح التصريح بموجب ذلك إذا كانت المحطة تعمل بشكل جيد وتحقق الهدف من وجودها وكذلك تزويد المالك باشتراطات التشغيل والتأكد من تطبيقها.

4/2/2 للجهات المختصة المسئولة عن تطبيق هذه اللائحة فرض ما تراه من تعديلات أو تحسينات ترى أنها لازمة لتحسين أداء المحطة وجعلها متوافقة مع إحكام النظام وتساعدها على مراقبة وتقييم المحطة.وعلى المالك تأمين كافة المعلومات أو المستندات اللازمة لتحديد مدى الاستجابة لهذا النظام ولوائحه.

5/2/2 في حالة توفر مرافق المعالجة التحضيرية أو إحداث موازنة التدفق بالنسبة لمياه الصرف الصحي فإن على المالك الاستمرار في صيانتها من أجل تحقيق التشغيل المرضي والفعال على نفقته الخاصة وتحت إشراف الجهة المختصة.

3/2 تصريح المحطات الجديدة:

1/3/2 يلتزم المالك عند إنشاء محطة صرف صحي إختيار الموقع وتصميم وتنفيذ وتشغيل المحطة والإلتزام بشروط التصريح المذكورة بالباب الثالث في هذه اللائحة سواءً كان إنشاءها ملزماً بموجب

أحكام النظام أو لرغبة المالك في إنشاء المحطة للاستفادة من المياه المعالجة بإعادة استخدامها.

2/3/2 على الجهات الحكومية والجامعات والمؤسسات والشركات العامة العسكرية أو المدنية ضرورة أخذ تصريح لمحطات الصرف الصحي قبل الشروع بإنشائها.

4/2 مراحل التصريح:

1. فسح بإنشاء محطة ويتم بعد الموافقة على موقع المحطة وتزويد المالك باشتراطات المحطة ومتطلبات التشغيل.
2. الموافقة على التصميم الأولي للمحطة بعد التأكد من التزامه بالشروط المذكورة في المادة 2/1 من الباب الثاني في هذه اللائحة.
3. الموافقة على التصميم النهائي.
4. منح التصريح النهائي بعد تشغيل المحطة والتأكد من تحقيقها لشروط اللائحة التنفيذية، ويجب أن لا يخلي طرف المقاول المنفذ قبل الحصول على هذا التصريح..

5/2 المراقبة الدورية:

تقوم الجهة المختصة بتطبيق النظام بالمرور الدوري على المحطات للتأكد من حسن تشغيلها وصيانتها ومطابقتها للشروط الفنية الواردة في هذه اللائحة وخلاف ذلك يتم تطبيق نظام الجزاءات والعقوبات المذكورة بهذه اللائحة على المخالف.ولهذا الغرض يستخدم النموذج (ج) تقييم محطات الصرف الصحي الخاصة.

الشروط الفنية لتشغيل المحطة

1/3 متطلبات المحطة:

1/1/3 طاقة المحطة تناسب عدد السكان أو المستخدمين وقابلة للتوسعة عند توسعة الطاقة الاستيعابية للمجمع وتقدر طاقة المحطة كالتالي:

طاقة المحطة = 0.9 × 300لتر / اليوم × عدد السكان المتوقع.

2/1/3 يجب أن تصمم المحطة بمعامل ذروة لا يقل عن (4) أو يوضع خزان موازنة يوازي ذلك

3/1/3 يجب أن تصمم المحطة بنظام المعالجة الحيوية لمعالجة ثلاثية بالإضافة إلى مرحلة التعقيم بأنظمتها المختلفة والمعروفة مثل الكلور أو الأوزون أو لأشعة فوق البنفسجية أو غيرها بشرط أن تكون المياه المعالجة الناتجة من المحطة مطابقة للمواصفات التالية: متطلب الأوكسجين الكيموحيوي = 10ملجم / لتر (BOD5 = 10 mg / L) كمية المواد العالقة الكلية = 10 ملجم / لتر (SS = Total 10 mg / L) بكتيريا المجموعة القولونية أقل من 100/2.2 مل (MPN) أو ما يعادلها(.(Coliform less than 2.2/100 ml

4/1/3 يجب أن تحوي المحطة على نظام لقياس كمية التدفق الداخل والخارج للمحطة.

5/1/3 يجب أن يشتمل عقد إنشاء المحطة على تقديم كتيبات التشغيل والصيانة باللغة العربية والإنجليزية ومخططات التنفيذ.

6/1/3 يجب أن يشتمل عقد إنشاء المحطة على قيام المقاول بالتشغيل الأولي لمدة لا تقل عن ستة أشهر والتأكد من مطابقة المحطة للحدود الموضحة أعلاه ويجب أن يحصل على إخلاء طرف من الجهة المختصة قبل إخلاء طرفه من المالك.

2/3 متطلبات التشغيل:

1/2/3 يجب أن يلتزم صاحب المجمع بالتشغيل السليم للمحطة والصيانة الجيدة التي تحقق الحصول على فائض مطابق للمعايير المذكورة في البند 3/1/3 من هذه اللائحة.

2/2/3 جمع العينات من المحطة بشكل دوري وحسب ما تحدده الجهة المختصة لإجراء الفحوصات ورصدها.

3/2/3 تحليل دوري لنوعية المياه المعالجة للتأكد من مطابقتها لبنود اللائحة.

4/2/3 تسجيل البيانات عن المحطة وحفظها بما فيها قراءات التدفق اليومية وأعمال الصيانة والتشغيل وكذلك نتائج التحاليل المخبرية الدورية.

5/2/3 حفظ نسخة من كتيبات التشغيل والصيانة ومخططات التنفيذ في مكان ظاهر في المحطة لسهولة توفيرها عند طلبها.

6/2/3 حفظ جميع البيانات والقرارات ونتائج التحاليل بحيث تكون متاحة عند طلبها.

7/2/3 تعيين مشغل واحد أو أكثر مؤهل وحاصل على تصريح من الجهة المختصة للقيام بتشغيل المحطة ويمنح التصريح بعد اختبار المرشح والتأكد من معرفته بأصول التشغيل.

8/2/3 التزام المالك في حالة عجزه عن تشغيل المحطة بتكليف جهة مختصة أو الاستعانة بها على نفقته الخاصة لتشغيل المحطة.

9/2/3 يلزم مالكو ومشغلو المحطات القائمة والجديدة بتقديم أي معلومات خاصة أو عامة تطلبها الجهة المختصة رسمياً عند استلامهم اشعاراً بذلك.

العقوبات والغرامات

1/4 السلطة والصلاحيات:

4/1/1 للمراقبين المعتمدين التابعين لمصالح المياه والصرف الصحي أو البلديات والذين يحملون أوراق معتمدة وبطاقات شخصية الحق في دخول المجمعات السكنية الخاصة الأهلية والحكومية بغرض التفتيش والمراقبة لمحطات الصرف الصحي الموجودة فيها سواء كانت قائمة أو تحت الإنشاء وفقاً لنظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها ولوائحه التنفيذية.

4/1/2 للمراقبين المعتمدين الحق في الحصول على أية معلومات تتعلق بمحطة الصرف الصحي الخاصة والإطلاع على الأوراق والمستندات الخاصة بالمحطة ونظام تشغيلها وصيانتها.

2/4 المخالفات والغرامات:

1/2/4 في حالة عدم التزام مالك المحطة أو مدير التشغيل بمتطلبات التشغيل يتم إنذاره وإعطائه مهلة لمدة شهر للالتزام وفي حالة عدم الالتزام يطبق بحقه غرامة دورية تبلغ (5) خمسة ريالات لكل متر مكعب يومياً وبحد أدنى (100 ريال) يومياً إلى أن يحقق المتطلبات المبلغة له كتابياً.

2/2/4 في حالة مخالفة نتائج المحطة لشروط هذه اللائحة يتم إنذاره كتابياً وإعطائه مهلة أسبوعين لتحسين نوعية الناتج ليطابق المعايير المحددة لهذه اللائحة مع تطبيق الغرامة المنصوص عليها في الجدول (1). وللجهة المختصة إتخاذ التدابير التالية بعد إنتهاء المدة المذكورة أعلاه:

- استمرار إعادة استخدام الناتج الغير مطابق لمعايير هذه اللائحة مع استمرار تطبيق الغرامة لحين تحقيق المعايير المطلوبة.
- إذا رأت الجهة المختصة أن المياه المنتجة من المحطة لا تصلح مطلقاً لإعادة الاستخدام فان المالك ملزم بنقلها على نفقته الخاصة إلى مواقع التصريف التي تحددها الجهة المختصة.

3/2/4 لا يجوز لأي شخص أو جهة إنشاء محطة لمعالجة المخلفات السائلة إلا بموافقة الجهة

المختصة.كما أنه لا يجوز إعادة استخدام المياه المعالجة أو أية مخلفات ناتجة عن تلك المحطة إلا بعد إجراء الفحوصات البكتيرية والكيمائية اللازمة، وموافقة الجهة المختصة بالتنسيق مع وزارة الشئون البلدية والقروية على هذا الاستخدام.

4/2/4 يعتبر المالك مسئولاً أيضاً عن معالجة أية تجاوزات تحدث ومخالفة للمواصفات الفنية المقدمة للجهة المختصة ويكون مسئولاً أيضاً عن معالجة تلك التجاوزات.

5/2/4 يكون مالك المبنى مسئولاً عن صيانة وتشغيل شبكة الصرف الصحي الخاصة ومعالجة أي تسرب أو انسداد يحدث فيها، وللجهة المختصة الحق باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتصويب الوضع إذا ظهر بأن شبكة الصرف الصحي الخاصة في أي مبنى قد أصبحت تهدد الصحة العامة أو أنها لا تتفق مع الشروط والمواصفات التي تحددها الجهة المختصة، وتحميل المالك جميع النفقات المترتبة على ذلك.

6/2/4 يلتزم المالك باستخدام الأغطية الآمنة التي يحددها الدفاع المدني لتغطية خزانات الصرف الصحي وخزانات المياه.

7/2/4 إذا رأت الجهة المختصة أن التصميم الخاص بمرفق جديد لا يتضمن تدابير تتفق مع مقاييس هذه اللائحة فيحق لها اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع ترخيص ذلك المرفق وفقاً لهذا النظام.

8/2/4 يجب إزالة أسباب المخالفة خلال (6) ستة شهور، تتكرر الغرامة بتكرار المخالفة.

9/2/4 يتم النظر في توقيع العقوبات المنصوص عليها في هذه اللائحة على كل من يخالف أحكامها من قبل لجنة النظر المحددة في المادة (31) من نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها.

10/2/4 بناءً على ما ورد بالمادة التاسعة والعشرين (29) والمادة الثلاثين (30) من نظام إعادة استخدام مياه الصرف الصحي الصالحة يتم تطبيق العقوبات الموضحة في الجدول رقم (1).

11/2/4 للوزارة الحق في تقدير الغرامات الغير واردة في هذه اللائحة.

جدول رقم (1) العقوبات والغرامات

البيـــان	المدة اللازمة لإزالة أسباب المخالفة	الغرامة بالريال
إنشاء محطة بدون فسح أو تصريح	6 شهور	10.000 ريال
عدم إنشاء محطة رغم اشتراط ذلك في فسح البناء.	6 شهور	10.000 ريال
عدم التصريح لمحطة قائمة.	6 شهور	10.000 ريال
عدم تشغيل محطة معالجة بعد إكمال المجمع وتشغيله.	6 شهور	10.000 ريال
إيقاف تشغيل محطة معالجة بدون موافقة الجهة المختصة.	يومياً	1000 ريال
منع المفتشين التابعين لمصالح المياه أو البلديات والذين يحملون بطاقات تثبت صفتهم الرسمية من الدخول والكشف على محطات المعالجة الخاصة.	في كل مرة وفي حالة التكرار ويحال الموضوع للشرطة	1000 ريال
تصريف مياه معالجة جزئياً إلى خارج موقع المجمع	في كل مرة	7000 ريـال
تصريف مياه معالجة فائضة عن حاجة المجمع الي خارج الموقع بدون ترخيص كتابي من الجهة المختصة.	في كل مرة	5000 ريال
ارتفاع المحتوى العضوي للمياه المعالجة عن المواصفات.	على نفقة المالك في كل مرة	إيقاف الاستخدام ونقل المياه لمحطة الصرف الصحي وتطبيق المادة 1/2/4
ارتفاع المحتوى الجرثومي " المايكروبيولوجي " في المياه المعالجة عن المحدد في المواصفات.	على نفقة المالك في كل مرة	إيقاف الاستخدام ونقل المياه لمحطة الصرف الصحي وتطبيق المادة 1/2/4.
تصريف مواد ممنوعة على شبكة أو محطة الصرف الصحي.	كل مخالفة	5000 ريال
تصريف مياه الصرف الصحي خام خارج موقع المجمع.	الحصول على الموافقة من الجهة المختصة.	10.000 ريال

5- أحكام عامة

1/5 دائرة تطبيق اللائحة:

تطبق هذه اللائحة على جميع المجمعات الكبيرة، وبالنسبة للجهات القائمة قبل صدور هذه اللائحة فيطبق عليها جميع ما ورد في هذه اللائحة وتعطي مهلة انتقالية لمدة سنة من تاريخ صدور هذه اللائحة لتصحيح أوضاعها بما يتفق مع ما ورد في هذه اللائحة.

2/5 مراقبة تنفيذ اللائحة:

تختص وزارة الشئون البلدية والقروية ممثلة في مصالح المياه والصرف الصحي والبلديات والمجمعات القروية بمراقبة تنفيذ هذه الاشتراطات على جميع مياه الصرف الصحي الخام الداخلة للشبكة.

3/5 آلية المراقبة:

تشمل أخذ العينات وتحليلها بصفة دورية حسب المرجع العلمي الوارد في المادة 3/3/5 من هذه اللائحة.

1/3/5 طرق أخذ العينات: يتم جمع عينات نوعية مياه الصرف الصحي المنقاة عند نقطة التصريف أو نقطة إعادة الاستخدام على أن تكون هذه العينات ممثلة إحصائياً لمصدرها ويتم الحصول عليها بوسائل مقبولة تحددها الجهة المختصة.

2/3/5 تحليل العينات:

أ- يتم إجراء التحاليل الجرثومية والفيزيائية والكيميائية بالطريقة العملية المذكورة في المادة 3/3/5 من هذه اللائحة.

ب- يتم إجراء التحليل الجرثومي، والمواد العالقة يومياً ومتطلب الأوكسجين الكيموحيوي (BOD5) بمعدل مرة في الأسبوع.

ت- يجوز أخذ عينات إضافية بطلب من وزارة الزراعة والمياه أو وزارة الصحة.

3/3/5 المرجع العلمي لتحليل العينات: كافة القياسات والاختبارات والتحاليل الخاصة بضوابط خصائص مياه الصرف الصحي والحمأة والمشار إليها بهذا النظام يتم إجراؤها طبقاً لأحدث طريقة من الوسائل القياسية لاختبارات مياه الصرف الصحي التي تصدرها هيئة المواصفات والمقاييس السعودية، وإلى ذلك الحين يتم تطبيق طرق التحليل العلمية المدرجة في المرجع التالي: Standard Methods (APHA for the Examination of Water and WasteWater) كما أن وسائل أخذ العينات وتحديد المواقع والتوقيت وتحديد الفترات والتكرار يمكن تحديدها على أساس إفرادي حسب ما يصدر من اللجنة الفنية المسئولة عن تنفيذ هذا النظام ولوائحه المحددة بالمادة (33).

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

663- أراضي الخدمات والمرافق العامة لما خصصت له[1]

وبعد: (وردنا خطاب صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء رقم 1326/4/م في 1408/7/10هـ الجوابي لخطاب الوزارة رقم 1415/12/خ في 1408/6/11هـ بشأن أراضي الخدمات والمرافق العامة ونصه بعد المقدمة:

"نشير لخطابكم رقم 1415/12/خ في 1408/6/11هـ المشار فيه للأمر رقم 23410 في 1402/10/2هـ القاضي بأن تبقى أراضي الخدمات والمرافق العامة لما خصصت له وأن لا يتصرف بها لغير ذلك وإلى الأمر رقم 17151 في 1400/7/12هـ المتضمن للقواعد التي تتبع في نزع ملكية الأراضي والتي جاء فيها عدم جواز نزع ملكية أرض أو عقار أو منع مالكها من التصرف بها أو استغلالها إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية أو بناء على أمر سام وعدم تخصيص أو تسليم أراض مملوكة للغير لغرض استخدامها للمرافق العامة إلا بعد اتخاذ إجراءات نزع ملكيتها طبقا للنظام ولهذه القواعد والمؤكد عليه بالأمرين رقم 11051 في 1401/5/13هـ و رقم 12351 في 1403/5/24هـ وبعد الاطلاع على ما أوضحتموه بخطابكم أعلاه بهذا الشأن. نخبركم بأن العمل على ما صدر به الأمر رقم 17151 في 1400/7/12هـ المؤكد عليه بالأمرين رقم 11051 في 1401/5/13هـ و رقم 12351 في 1403/5/24هـ وذلك بالنسبة لمخططات الأراضي الخاصة أما الأمر رقم 23410 في 1402/10/2هـ فهو خاص بمخططات الأراضي الحكومية فأكملوا ما يلزم بموجبه" نأمل الاطلاع واعتماد موجبه)

664- عدم السماح لأي شخص باستعمال الأراضي المخصصة للمرافق العامة[2]

وبعد: (تلقت هذه الوزارة صورة من تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 5/234/ض في 1398/7/30هـ وفيما يلي نصه بعد المقدمة: "تلقينا خطاب سعاد وكيل وزارة الحج والأوقاف لشئون الأوقاف رقم 14000/12 في 1398/7/9هـ عطفاً على خطاب وكيل وزارة المالية المساعد للشئون الإدارية رقم 11056/5 في 1398/6/22هـ المتضمن أنه يتم تخصيص قطع أراض بالمخططات للمرافق العامة ويطلب سعادته عدم إعطاء تصاريح أو فسوحات أو صكوك على أي موقع سبق تخصيصه للمرافق العامة وعدم السماح لأي شخص باستعمال الأراضي المخصصة للمرافق العامة لأي غرض عدا ما خصصت له أصلاً طبقا لقرار مجلس الوزراء رقم 1270 عام 1392هـ، لذا اعتمدوا ملاحظة ذلك والمحافظة على الأراضي التي تخصص للمرافق العامة وعدم إعطاء تصاريح أو فسوحات بناء عليها وعدم السماح لأي شخص باستعمالها لأي غرض" نرغب الإحاطة واعتماد موجبه).

665- إجراءات إفراغ أراضي المرافق بالمخططات تبعا لملكيتها[3]

وبعد: (ترون فيما يلي نص خطاب صاحب السمو الملكي نائب وزير الداخلية التعميمي على البلديات رقم 5/84 في 1395/2/20هـ النص بعد المقدمة:

"تخصص مخططات المدن قطع أراض بمساحات مناسبة للمرافق والخدمات العامة كالأسواق والمدارس والمستشفيات والمساجد..إلخ.

وهذه القطع إما أن تكون في أرض حكومية أو أرض مملوكة للغير، ولرغبتنا في تسليم هذه القطع لجهاتها المختصة لها لتباشر في الإعداد لبنائها تمهيداً لاستعمالها فيما خصصت له، لذا يقتضي اعتماد ما يلي:

---

(1) خطاب سمو نائب رئيس مجلس الوزراء رقم 1326/4/م في 1408/7/10هـ المعمم بوزارة العدل برقم 8/152/ت في 1408/8/10هـ.

(2) تعميم وزارة العدل رقم 12/162/ت في 1398/9/4هـ.

(3) خطاب سمو نائب وزير الداخلية التعميمي على البلديات رقم 5/84 في 1395/2/20هـ المعمم بوزارة العدل برقم 12/53/ت في 1395/3/18هـ.

1. إذا كانت قطع الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة حكومية فتقوم البلديات بعد تبليغها باعتماد المخطط بتسليم تلك القطع للوزارات والمصالح والمؤسسات الحكومية المعنية ـ وتتنازل عنها البلدية لصالح أملاك الدولة وفق الإجراءات المتبعة.
2. إذا كانت قطع الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة ملكاً للغير فعلى البلدية أن تكتب للجهة المعنية بالأمر وتطلب منها أن تستلم القطع من أصحاب الأرض بعد إجراءات نزع الملكية.

فلاعتماد ذلك والتمشي بمقتضاه ولهذا حرر. نرغب الإحاطة).

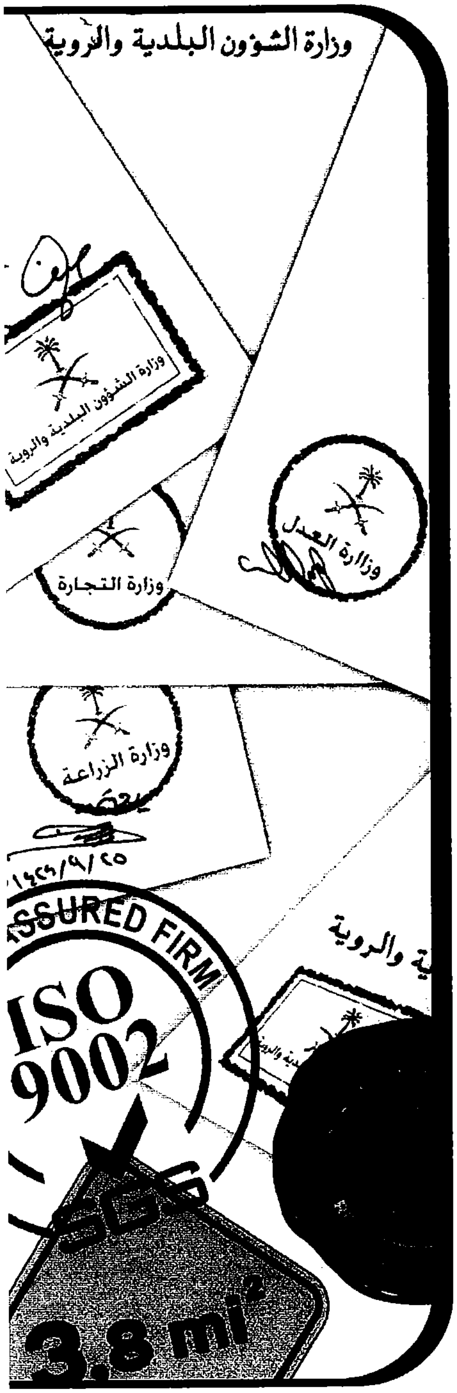
666- حالة تلمس المواطنين لحاجتهم بعض المرافق وطلب تخصيصها[1]

وبعد: (تلقت الوزارة نسخة من خطاب المقام السامي التعميمي الموجه أصله لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية برقم 3/16902/ك وتاريخ 1391/8/9هـ وفيما يلي نصه بعد المقدمة:

"كثيراً ما تقدم طلبات من بعض مشايخ القبائل والأفراد يلتمسون فيها إيجاد بعض المرافق لديهم لحاجتهم الماسة إليها ويتطلب الأمر الكتابة لجهة ما وإعطاء صورة للجهات الأخرى ذات العلاقة بالطلب للإفادة عن مدى إمكانيتها في ذلك وترد إجابة إحداها وتتأخر الإجابات الأخرى لمدة طويلة مما يسبب عدم البت في الموضوع والتأكيد عليها من جديد بالإضافة إلى كثرة تردد المراجعين على ديوان الرئاسة بطلب الإفادة عن مصير طلباتهم ولا يتورع البعض منهم عن مراجعة جلالة الملك وإزعاجه بكثرة المراجعة" فنرغب التنبيه على المختصين لديكم بسرعة إجابة ديوان الرئاسة في كل ما يطلب الاستفسار).

---

(1) خطاب المقام السامي الموجه لسمو وزير الداخلية برقم 3/16902/ك وتاريخ 1391/8/9هـ المعمم بوزارة العدل برقم 2/144/ت في1391/9/1هـ.


وزارة الشؤون البلدية والروية
وزارة الشؤون البلدية والروية
وزارة العدل
وزارة التجارة
وزارة الزراعة
٢٥/٩/١٤٢٦
ASSURED FIRM
ISO
9002
SGS
ية والروية
3.8 mi²

الملاحق

الملاحق

لائحة قواعد التمديدات الكهربائية في المباني (1)

القسم الأول: احكام عامة

مادة 1: تعريف المصطلحات الفنية

يكون للمصطلحات الآتية التعاريف المبينة إزاء كل منها:

أداة حماية ضد زيادة الحمل (overload protection device): هي أداة لفتح الدائرة الكهربائية عندما تزيد شدة التيار المار بها عن درجة تحملها "وتشمل المصهر (الفيوز)، وقاطع التيار الأوتوماتيكي وقاطع التيار المصهري (قطع تيار بفيوز) وغيرها.

الأجهزة الكهربائية المنزلية (electrical appliances): هي الأجهزة التي تعمل بالتيار الكهربائي للاستعمالات المختلفة وقد تكون:

- ثابتة في مكان مخصص مثل مكيف الهواء وسخان المياه ومضخة رفع المياة وغيرها.
- قابلة للتحريك مسافة قصيرة لأغراض الصيانة أو التنظيف، مثل الثلاجة والغسالة والفرن الكهربائي وغيره.
- نقالي حيث يمكن حملها ونقلها من مكان لآخر للاستعمال العادي مثل الراديو والتلفزيون والمدفأة والمروحة والمكواة وغيرها.

التابعة الكهربائية (electrical accessory) هي أداة تستعمل في التركيبات الكهربائية مع الكيبلات أو الأجهزة المنزلية، مثل: المفتاح، قاطع التيار الأتوماتيكي، المصهر (الفيوز)، قابس (فيش ذكر) مقبس (فيش أنثى) ودواية مصباح (كبس)، وردة سقف (روزة سقف)، علبة توصيل (علبة قسام أو علبة مفتاح).

التأريض (عمل ارضي) (earthed): هو ربط أي جهاز أو تتابعة بالأرضي بصورة فعالة بواسطة الموصل الأرضي، بغرض حماية الأشخاص والمعدات من الأخطار أو ارتفاع الفولط.

التركيبات الكهربائية الثابتة (fixed installation): هي الكيبلات والمواسير والتابعات والوانيس الخاصة بالإنارة (ثريا) والأجهزة الثابتة في المباني.

التقدير (rating): هو القيمة المقدرة للتيار أو الفولط أو القدرة التي تتحملها الأجهزة الكهربائية المنزلية والتابعات.

جسم الجهاز أو التابعة (enclosures "casing"): هو الغلاف المعدني الخارجي للمتابعة أو الأجهزة الكهربائية المنزلية والمعرضة للمس من قبل الأفراد.

دائرة رئيسية (أرضية) (principal "main circuit"): هي الدائرة الكهربائية التي توصل المفتاح الرئيسي (العمومي) في أي تركيبات كهربائية بعداد مرفق الكهرباء.

دائرة ثانوية (secondary circuit): هي الدائرة الكهربائية التي تلي قاطع التيار الأوتوماتيكي وتوصل عادة الأجهزة الكهربائية المنزلية وفوانيس الإنارة.

دائرة مساعدة (subsidiary ciruit): هي الدائرة الكهربائية التي توصل المباني الملحقة بالمبنى الرئيسي.

دائرة مؤرضة (earthed circuit): هي الدائرة التي تربط نهاية طرف التأريض الرئيسي بواسطة الموصل الأرضي.

---

(1) صدرت بقرار الوزاري رقم 2164 في 1396/6/7هـ. ونشرت بجريدة ام القرى عدد 2633 في 1396/7/16هـ.

دائرة فرعية (branch circuit): هي الدائرة الكهربائية التي تلي قاطع التيار الاتوماتيكي وتوصل عادة الأجهزة الكهربائية المنزلية وفوانيس الإنارة.

سعة حمل التيار (current): هي أقصى تيار لأي جزء من دائرة كهربائية تحمله في الظروف العادية دون أن تتعرض لتلف أو زيادة حرارة.

العازل (insulation): هو مادة رديئة التوصيل للكهرباء تستخدم في تغليف أو احاطة أو عزل الموصلات الكهربائية (الأسلاك).

العزل العامل (function insulation): هو المادة العازلة التي يجري تغليف الموصلات بها بحيث تضمن استخدامها بصورة مأمونة في التركيبات أو الأجهزة الكهربائية.

العازل الإضافي (additional insulation): هو مادة عازلة توضع بالإضافة إلى العازل العامل للموصل كوقاية من الصدمات الكهربائية، في حالة كسر العازل وتماس الموصل المكهرب بالسطح الخارجي للأجهزة الكهربائية.

القلب / الخط (core): هو الموصل أو الموصلات التي يتكون منها الكيبل بما فيه من المادة العازلة العاملة المحيطة بها ولكنه لا يشمل الغلاف الخارجي للكيبل.

العازل الخارجي للكيبل / الغلاف (sheath): هو العازل الإضافي الخارجي بقصد حمايته ميكانيكيا.

علبة التوصيل / قسام توزيع (junction box): هي علبة مصنوعة من مادة عازلة أو مادة معدنية مؤرضة (مربوط بداخلها سلك ارضي) معدة لربط الموصلات (الأسلاك) ببعضها داخليا.

فانوس الإنارة (lighting fitting): هي أداة مركب بها مصباح أو عدة مصابيح كهربائية مع مستلزماتها من دوى مصابيح (كبسات)، وتكون معدة لان تربط بصورة دائمة في التركيبات الكهربائية في المباني.

قابس / فيش ذكر (plug): هو أداة متصلة بكابل مرن يمكن إيصاله في مقبس (فيش انثى) بقصد إيصال التيار الكهربائي إلى جهاز.

مقبس / فيش أنثى (socket out - let): هي أداة تكون مرابط الأسلاك بها مغطاة بوجه عازل ومعدة للتثبيت بصورة دائمة في التركيبات الكهربائية ويتصل بها القابس بقصد إيصال التيار الكهربائي إلى الجهاز.

قاطع تيار احدي القطب / خط واحد (single pole circuit breater): هو مفتاح يستعمل لوصل أو فصل الموصل المكهرب، كما يفتح الدائرة الكهربائية اتوماتيكيا عندما يمر فيها تيارا تزيد شدته عن درجة تحملها.

قاطع تيار ثنائي أو ثلاثي الأقطاب / خطين أو ثلاثة خطوط (two pole or three pole circuit breaber): هو مفتاح لوصل أو فصل موصلين أو ثلاثة موصلات مكهربة بدائرة كهربائية معينة، كما يفتح الدائرة الكهربائية اتوماتيكيا عندما يمر فيها تيار تزيد شدته عن درجة تحملها.

قطب ارضي / الكترود (earth electrod): هو قضيب و عدة قضبان متصلة بالتوازي مع بعضها مدفونة بالأرض على عمق مناسب بغرض توفير اتصال ارضي كافي وسليم.

الموصل الأرضي / السلك الأرضي (earth conductor): هو الموصل / السلك الذي يربط نهاية طرف التاريض الرئيسي بتلك الأجزاء التي تتطلب تأريضا.

موصلات التأريض الرئيسية / أسلاك الأرضي الرئيسية (earthing lead): هو الموصل / السلك الذي يربط نهاية طرف التأريض الرئيسي بتلك الأجزاء التي تتطلب تأريضا.

قضيب التوزيع / باسبار (bus-bar): هو موصل من النحاس الأحمر أو الألمنيوم ويشكل نقطة توصيل مشتركة لعدد من الدوائر الكهربائية.

لوحة توزيع / طبلون (distribution panel): هي تابعة معدة لتوزيع التيار الكهربائي وتتكون من دائرة كهربائية رئيسية تغذي دائرتين فرعيتين فأكثر، وترتبط الدائرة الرئيسة عادة في قضبان التوزيع / باسبار، أما الدوائر الفرعية فترتبط بأدوات الحماية ضد زيادة الحمل، وقد تكون مصاهر / فيوزات أو قواطع تيار اتومتيكية / ريلية.

المصهر / الفيوز (fuse): هو أداة لفتح الدائرة الكهربائية بواسطة عنصر انصهاري مصمم خصيصا كي ينصهر عندما يمر تيار تزيد شدته عن درجة تحمله.

مصهر الخدمة / فيوز مرفق الكهرباء (service fuse): هو المصهر المختوم من قبل مرفق الكهرباء والمركب في عقار المشترك والمربوط من احد طرفيه بالموصل المكهرب التابع لمرفق الكهرباء.

الموصل / الخط (conductor): هو الجزء من السلك أو الكابل (نحاس احمر أو المنيوم) الذي يوصل التيار الكهربائي.

الموصل المحايد / نتر (neutral wire): هم موصل التعادل في نظام 3 أطوار (3 فاز – 4 فاز) أو هو الموصل المتوسط أو موصل رجوع التيار في نظام طور واحد (فاز واحد – 3 أسلاك) أو هو الموصل المؤرض بمعرفة مرفق الكهرباء في نظام طور واحد (1 فاز – سلكين).

الموصل المكهرب / سلك حار (live connector): هو الموصل الذي يوجد بينه وبين الموصل الأرضي فرق جهد على الدوام في أحوال التشغيل العادية.

مخرج التيار / نقطة كهرباء (out-let): هو نهاية أطراف الموصلات (الأسلاك) في التركيبات الكهربائية بقصد توصيلها بالأجهزة الكهربائية أو فوانيس الإنارة.

نقطة التسليم (delivery point): هي النقطة التي يتم عندها تسليم الطاقة الكهربائية من المرفق للمشترك حيث تنتهي مسؤولية المرفق عن الخدمة الكهربائية وتمثل العداد الكهربائي.

مادة 2 نطاق شمول التمديدات الكهربائية في المباني:
تطبق هذه اللائحة على التمديدات الكهربائية في كافة المباني المستجدة التي لم تتم تغذيتها بالتيار الكهربائي، سواء بطور واحد (فاز واحد) أو طورين (فازين) أو ثلاثة أطوار (ثلاثة فاز)، في كلا النظامين 220/127 فولط أو 380/220 فولط. وكذلك المباني التي تجدد أو ترمم التركيبات الكهربائية بها. ويكون ذلك ابتداءا من نقطة تسليم الطاقة الكهربائية (العداد)، ولغاية النقاط التي يؤخذ منها التيار في تلك المباني. ويستثنى من تطبيق هذه اللائحة:

1. المباني التي تتعرض لدرجات غير عادية من الحرارة أو الرطوبة كغرف التبريد وغيره.
2. المباني التي يستعمل ويخزن فيها مواد قابلة للاشتعال أو الانفجار.
3. التركيبات الكهربائية التي يستعمل فيها ضغط خدمة يساوي 500 فولط فأكثر، فيما عدا إعلانات النيون التي تعمل على ضغط يزيد على 500 فوط.

مادة 3 : كيفية تنفيذ التمديدات الكهربائية
جميع التمديدات الكهربائية سواء كانت ظاهرة أو داخل مواسير أو مدفونة مباشرة يجب أن تكون مصممة ومنفذة طبقا للأصول الفنية وبحيث تتوافر فيها العناصر الأساسية التالية:

أ- ربط التوصيلات الكهربائية:

1. يتعين أن تكون جميع التمديدات الكهربائية مربوطة بإحكام وان يتم ربط الأسلاك ببعضها داخل علب التوصيل (القسامات) أو في التابعات الكهربائية بواسطة مرابط نهايات توصيل (كونيكتور) مجهزة ببراغي من النحاس الأصفر على أن تعزل عزلا إضافيا بشريط عازل (شطرطون) إذا تطلب الأمر، ولا يجوز بأي حال أن تتم الوصلات ببرمها مع بعضها فقط.
2. ويجب أن تكون الأسلاك أو الكيبلات الممتدة بين التابعات أو علب التوصيل ذات أطوال غير مجزئة بوصلات.

ب- تثبيت التابعات والكيبلات والمواسير:

1. يجب أن تثبت التابعات الكهربائية بإحكام باستعمال البراغي أو ما يشابهها، ولا يجوز تركها مكشوفة بأي حال من الأحوال.
2. يجب أن تمدد جميع الكيبلات ومواسير الكهرباء أفقية وراسية ، وان تثبت بإحكام باستعمال مثبتات كلبسات خاصة لا تتجاوز المسافات المبينة في الجدول رقم 5 المرافق بالنسبة للكيبلات، وعن 500 جم بالنسبة للمواسير مع ملء الفراغ المحيط بها بالاسمنت أو ما شابهها.

ويجب تثبيت المواسير والكيبلات المغلفة داخل التابعات أو الأجهزة الكهربائية المنزلية بحيث تظل الأسلاك غير مرئية، ولا يجوز عند ربط التوصيلة أن يبلغ إزالة المادة العازلة قدرا يترك جزءا من العازل العامل ظاهرا خارج التابعة أو الأجهزة الكهربائية.

كما يجب ربط الموصلات مثبتات خاصة (كلبسات) حتى لا تتعرض نهايات أطرافها إلى أي اجتهاد ميكانيكي يعرضها للكسر نتيجة الشد.

3. ولا يجوز استخدام القوة في سحب الأسلاك أو الكيبلات داخل المواسير.

4. ويراعى أن تركب علب قسامات بعد كل منعطفين قائمي الزاوية وان توصل الماسورة بالماسورة التي تليها بواسطة الاكواع والجلب المعدة لذلك بطريقة محكمة لا تسمح بتسرب المياه والأتربة.

كما يجب استخدام علب توصيل (قسامات) قوية واسعة ذات أغطية محكمة في جميع المواضع التي تحتاج إلى ربط الأسلاك ببعضها، ولا يسمح بتركها مكشوفة بأي حال من الأحوال ، وان تكون المواسير الكهربائية مصنوعة من مادة عازلة (مثل بي في سي) أو من مادة معدنية على أن تؤرض علب التوصيل (القسامات) المتصلة بها.

ولا يجوز استعمال المواسير المعدنية كموصل ارضي للأجهزة الكهربائية أو غيرها.

ويجب أن يكون عدد الكيبلات داخل ماسورة ذات حجم معين طبقا لمتطلبات الجدول رقم 7 المرفق وألا تزيد مساحة مقاطع الموصلات ذات الأحجام المختلفة بما فيها العازل الإضافي والغلاف الخارجي عن 40% من مساحة الماسورة.

ج- إزالة المادة العازلة: لا يجوز إزالة المادة العازلة للموصل في أي جزء من طوله باستثناء نهايات الأطراف المحددة التوصيل وتتم الإزالة بزرادية إزالة العازل، مع مراعاة أن تكون الإزالة بطول مناسب يسمح بربط التوصيلة بصورة مأمونة.

مادة 4: جودة المواد المستعملة في التمديدات الكهربائية:
يجب أن تكون المواد المستعملة في التمديدات الكهربائية لأي من المواصفات العالمية التالي:

أ- انترناشيونال الكترونيكال كوميشن (آي اى سي).

ب- فيرباتر دويتشر الكترونيكر (في دي اى).

ج- هيئة المواصفات البريطانية (بي اس اس).

د- آندر رايتر لابوراتوري انكوربوريتد (يو ال).

ه- هيئة المواصفات الكندية (سي اس ايه).

و- و أي مواصفات أخرى تعتمدها الوزارة.

مادة 5: توافر عناصر الأمان والسلامة في التمديدات الكهربائية:

أ- تلافي زيادة الحرارة: يجب أن تكون الأسلاك وتوابعها ذات حجم وتقدير مضبوط وان تركب لها وسائل الحماية الكافية طبقا للجدول رقم 2 المرفق.

ب- منع الصدمات الكهربائية:

1. يتعين حجب جميع الموصلات المكهربة لأقصى حد ممكن أجراؤه والحيلولة دون حدوث قصر (التماس) باستعمال عازل إضافي.

2. ويتحتم توصيل مفاتح الدوائر الكهربائية التي تحكم التغذية للأجهزة الكهربائية ودوى (كبسات) المصابيح وغيرها بالموصل المكهرب (الفاز) فقط.

ويراعى في الأجهزة الكهربائية المنزلية التي يجرى تشغيلها بفازتين مأخوذتين من نظام 220/127 فولت، أن تضبط تغذيتها بالتيار الكهربائي بواسطة مفاتيح ثنائية الأقطاب (خطين).

كما يراعى في الأجهزة الكهربائية المنزلية التي يجرى تشغيلها بثلاث فازات مأخوذة من نظام 220/127 فولط أو 380/220 فولط أن تضبط تغذيتها بواسطة مفاتيح ثلاثية الأقطاب (ثلاث خطوط) فقط.

3. ويجب ألا يزيد الضغط المستعمل لدوائر الأجراس والإشارات والإنذار وما شابهها عن 24 فولت.

4. وتعين تأريض (الربط بالأرضي) الأجسام المعدنية للأجهزة الكهربائية المنزلية تاريضا كافيا، وبصفة أساسية تلك الأجهزة المعرضة للمياه مثل الغسالة الكهربائية والثلاجة وغيرها.

ج- هبوط الفولط: يجب بعد إتمام التوصيلات الكهربائية التحقق من أن الهبوط في الفولط لا يتجاوز 2,5% من ضغط الخدمة ابتدءا من نقطة تسليم الطاقة الكهربائية (العداد) ولغاية ابعد نقطة في التركيبات الكهربائية في عقار المشترك عند الحمل الكافي أي لا يزيد عن 3 فولت إذا كان ضغط الخدمة 117 فوط ولا يزيد عن 5,5 فولت إذا كان ضغط الخدمة 220فولط.

مادة 6: التأرض (الربط بالأرضي):

1. يتعين توصل نهايات أطراف أسلاك التأريض الرئيسية للمبنى بقطب ارضي مطابق للشروط الفنية ومدفونا على عمق لا يقل عن 3 متر بالقرب من عداد مرفق الكهرباء، وان يتم ربطها مع قضبان الفولاذ الإنشائية (حديد التسليح) لأساسات المبنى.
2. وفي جميع الأحوال يتم توصيل نهايات أطراف التأريض الرئيسية بالقطب الأرضي بواسطة أسلاك من النحاس الأحمر لا يقل مقطعها عن 6 مم2 طبقا لما هو وارد في الجدول رقم 4 المرافق. وان يتم التوصيل أما باللحام أو استعمال مرابط نحاسية بلولب (قلأووز).
3. ويجب أن تتم عملية الربط بإحكام وان تكفل تماس معدني كاف ودائم بالقطب الأرضي.
4. ويجب إلا تزيد مقاومة القطب بالنسبة للأرض عن 25 أوم كحد أقصى فإذا كانت المقاومة أكثر من 25 أوم فيجب أن يستعمل قطبين أو كثر على التوازي وبحيث لا تقل المسافة بين تلك الأقطاب عن مترين. كما يجب ألا تزيد مقاومة الموصلات الأرضية عن واحد أوم.
5. ويجب أن يتضمن المفتاح الرئيسي ولوحات التوزيع الرئيسية والفرعية نهايات أطراف التأريض الرئيسية ونهايات أطراف الموصلات الأرضية الخاصة بالتمديدات الكهربائية مربوطة مع بعضها.
6. ولا يجوز تاريض المحايد (نتر) عند المفتاح الرئيسي إلا بمعرفة مرفق الكهرباء، كما لا يجوز ربط الموصل المحايد بالموصلات الأرضية في أي نقطة أخرى في التركيبات الكهربائية. كما لا يجوز استعمال الموصل المحايد (نتر) فقط لتاريض الأجهزة الكهربائية المنزلية أو أي من التابعات.
7. ويجب ان يتضمن كل مقبس (فيش انثى) وكل مخرج (نقطة كهرباء) في التركيبات الكهربائية نهايات أطراف موصلات أرضية تتصل بنهاية أطراف موصلات التاريض الرئيسية للمشترك.
8. كما يجب ألا يقل مقطع الموصل الأرضي في جميع الحالات عن 1 مم2 أو نصف حجم الموصل المكهرب (الفاز). ويبين الجدول رقم 4 المرافق اقل الأحجام المطلوبة لموصلات التأريض الرئيسية والفرعية.

القسم الثاني : التركيبات الكهربائية لطور واحد (فازواحد)

مادة 7 التحكم في التغذية:

يجب أن تزود التركيبات الكهربائية في المباني بصفة عامة بعداد الطاقة الكهربائية وبدائرة رئيسية (الأومية)، وبمفتاح رئيسي (عمومي) وبدائرة رئيسية ثانية، ولوحة توزيع، وأدوات حماية ضد زيادة الحمل (فيوز أو ريله)، ودوائر فرعية ونقاط تغذية كهربائية وتابعات.

مادة 8 : الدائرة الرئيسية (الأومية):

1. يجب ألا يزيد بعد المفتاح الرئيسي (الاومومي) بالنسبة للعداد عن مترين، وفي وضع يمكن معه قطع التيار الكهربائي عن المبنى بسهولة عند الخطر.
2. ويشترط في الموصلات الخاصة بالدوائر الرئيسية أن تستوفى متطلبات الجدول رقم 2 المرافق وان تكون ألوانها مطابقة لما هو منصوص عليها في المادة 14.

مادة 9 المفتاح الرئيسي (العمومي):

1. يجب على ألا تقل شدة التيار للمفتاح الرئيسي عن شدة التيار الخاصة بمصهر الخدمة (فيوز مرفق الكهرباء) أو المفتاح التابع للمرافق.
2. ويتحتم أن يكون المفتاح مجهزا بوسائل أوتوماتيكية لفتح الدائرة الكهربائية في حالة زيادة الحمل، أو في حالة وجود قصر (التماس) في الدائرة الكهربائية، وان يكون المفتاح دائما محكم الغلق.

3. ويتعين أن يكون المفتاح الرئيسي ثنائي القطب (خطين) كي يفصل الموصل المكهرب والموصل المحايد (النتر) عن مصدر الطاقة الكهربائية.

مادة 10 : الدائرة الرئيسية الثانية

يجب أن تتضمن التركيبات الكهربائية دائرة رئيسية ثانية تصل بين المفتاح الرئيسي ولوحة التوزيع، وعلى الأخص عندما يكون المفتاح الرئيسي بعيدا عن اللوحة باكثر من مترين بشرط ان تكون الموصلات المستعملة في هذه الدائرة مكافئة تماما للموصلات الخاصة بالدائرة الرئيسية اما اذا كان الهبوط في الفولطية في الدائرة الرئيسية الثانية يزيد عن 1% فان موصلاتها يجب ان تستوفي متطلبات الجدول رقم 2 المرفق.

مادة 11: لوحة التوزيع (تابلوه التوزيع):

1. يجب أن تكون لوحة التوزيع مصنوعة من مادة عازلة غير قابلة للاشتعال أو مادة معدنية مؤرضة (مربوطة بالأرض) وتحوى أجهزة حماية ضد زيادة الحمل (ريلة أو فيوز) مع نهايات أطراف الموصلات المحايد (نتر) والموصلات الأرضية. أما في حالة التركيبات الكهربائية للمباني الصغيرة فيجوز تركيب المفتاح الرئيسي داخل اللوحة ذاتها.

2. ويجب أن توصل أجهزة الحماية ضد زيادة الحمل بأطراف الموصلات المكهربة من جهة، ومن الجهة الأخرى مع القضيب (الباستر) المكهرب باللوحة وان توصل نهايات أطراف المحايد (نتر) بالقضيب المحايد وكذلك يجب أن توصل نهايات أطراف الأرضي بالقضيب الأرضي.

3. ويتعين تمييز كل أداة حماية ضد زيادة الحمل (ريلة أو فيوز) أو قاطع أوتوماتيكي بقسيمة (تكت) تعين رقم الدائرة التي تحكمها لسهولة تحديد العطل.

مادة 12 الدوائر الفرعية

1. يجب أن تربط أداة الحماية ضد زيادة الحمل (ريلة أو فيوز) في أي دائرة فرعية بين الموصل المكهرب ونهاية الطرف المكهرب لكل مخرج (نقطة) من مخارج الدائرة، ويربط الموصل المحايد بكل نهاية طرف محايد والموصل الأرضي بنهاية طرف ارضي.

2. ويجب أن تخصص دوائر فرعية مستقلة لأغراض الإنارة ودوائر فرعية أخرى مستقلة للأجهزة المنزلية الكهربائية. ولا يجوز أن تربط الموصلات الخاصة بدائرة فرعية متينة بالموصلات الخاصة بدائرة فرعية أخرى، مثل توصيل دائرة إنارة مع دائرة مكيف فريون.

3. ولا يجوز تغذية أكثر من عشرة مخارج (نقاط) من دائرة فرعية واحدة وذلك للأحمال الخفيفة، وبشرط أن يتم حماية مثل هذه الدائرة بمصهر (فيوز) لا تزيد سعته عن 30 أمبير. أما بالنسبة للأحمال الكبيرة مثل سخان المياه الكهربائي والفرن الكهربائي ومكيف الفريون وغيرها فتخصص لكل منها دائرة واحدة مستقلة متصلة رأسا بلوحة التوزيع.

4. ويجب ألا يقل مساحة الموصلات بالدائرة الفرعية عن 3 مم2.

مادة 13 تحديد مقاطع الموصلات:

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تقل مساحة المقطع الموصل المكهرب أو الموصل المحايد عن 1,5مم2، ويبين الجدول رقم 2 المرافق اقل المقاطع المقبولة للموصلات المعدة للاستعمال في الدوائر الكهربائية وحجم أدوات الحماية.

مادة 14 تمييز ألوان الموصلات في الدوائر الكهربائية

يجب أن يكون لون عازل كل موصل مكهرب بني أو احمر اللون، وان يكون لون عازل كل موصل محايد (نتر) ازرق أو ابيض اللون، أما لون عازل كل موصل ارضي فيكون اخضر فقط أو اللونين الاخضر والأصفر معا.

مادة 15 دوائر الأجراس والتلفونات

1. يجب إيواء الكيبلات المستعملة في تركيبات دوائر الأجراس والتلفونات، التي تعمل على فولطيات تقل عن 100 فولط داخل مواسير منفصلة عن مواسير الدوائر الأخرى.

2. ولا يجوز تركيب أزرار الجرس أو الأجهزة الكهربائية الأخرى التي تعمل على فولطيات اقل من 100 فولط في نفس علب توصيل المفاتيح أو المقابس (الفيش) التي تعمل على الضغط المنخفض.

مادة 16 الكيبلات

1. يتعين أن تمدد الموصلات (الأسلاك) داخل مواسير كهرباء، وبالمثل الكيبلات ذات مقطع 6مم^2 فأقل.
2. ويجب ألا يزيد تحمل الكيبلات المستعملة في التمديدات الكهربائية في المباني عما هو مبين في الجدول رقم 2 المرافق.
3. ويراعى وقاية جميع الكيبلات بواسطة أدوات حماية ضد زيادة الحمل للحيلولة دون احتراقها عند زيادة الحمل أو قصر (التماس) في الدوائر الكهربائية.
4. ويتعين أن تكون الحماية عن طريق قاطعات التيار الأوتوماتيكية أو المصاهر الخرطوشية طبقا للجدول رقم 3 المرافق، أما إذا استعملت الأسلاك الانصهارية لأغراض الوقاية فيستعمل الجدول رقم 3 المرافق.

مادة 17 التابعات الكهربائية

أ- التقدير: يجب أن تكون كل تابعة ذات تقدير ملائم للغرض الذي وضعت من اجله وفقا للجدول رقم 8 المرافق.

ب- دوى (كبس) المصابيح: يجب أن يركب دوى (كبس) المصابيح اللولبية (E27) بحيث يربط السلك المكهرب بنقطة التوصيل الوسطى. أما السلك المحايد (نتر) فيربط بنقطة التوصيل المتصلة بالجسم الخارجي للدواية.

ويراعي تركيب دوى المصابيح على بعد لا يقل عن مترين من أي مصدر مياه في حالة تثبيتها في الحمامات أو المطابخ أو المغاسل. أو تكون الدواية (كبس) مغلقة تماما بمادة عازلة وان تحجب بالكامل بغطاء زجاجي بحيث تحول لمس قواعد اللمبات من قبل الأفراد مثل لمبة الغسالة.

ج- وردة السقف (روزة السقف): يجب تثبيتها جيدا بالسقف، كما يجب عند تعليق فوانيس الإنارة منها عدم انتقال قوة الشد إلى أطراف الموصلات (الأسلاك). كما يجب تعليق فوانيس الإنارة التي تزيد وزنها عن 2كجم ومراوح السقف وغيرها بطريقة مستقلة بحيث لا تستند إلى وردة السقف ولا تعرض الكيبل المرئي لأي حمل ميكانيكي.

د- مفاتيح(1) الفلورسنت: يجب إيواء الملف الخانق (chock coil): الذي يستعمل مع مصابيح الفلوروسنت ضمن كشاف معدني مؤرض أو ضمن علبة مؤلفة من مادة معدنية عازلة، وبحيث يتم تركيبه في اقرب موضع ممكن من المصابيح.

ه- إعلانات النيون: يجب أن يتم وضع رفع الفولط الخاص بمصابيح إعلانات النيون، وكذلك جميع الموصلات التي تعمل على ضغط يزيد عن 220 فولط، داخل علبة معدنية مؤرضة (مربوطة بالأرضي) لا يتسرب فتحها إلا باستعمال مفاتيح خاصة.

و- المفاتيح:

1. يجب أن تكون الأجزاء الظاهرة للمفتاح من مادة عازلة ويجب ان يكون اتجاه جميع أزرار المفاتيح إلى أعلى في حالة توصيل الدائرة الكهربائية والى أسفل في حالة فصلها.
2. كما يجب أن يتم توصيل المفاتيح ذات القطب الواحد (خط واحد) بما في ذلك المفاتيح المجوز ضمن الخط المكهرب، ولا يجوز بأي حال من الأحوال توصيلها بالخط المحايد (نتر) كما هو مبين بالرسم رقم 2 السابق بيانه.

ز- المقابس والقابسات:

1. يجب استعمال مقابس بالأرض (فيش أنثى بالأرضي) في حالة تركيبها في الحمامات والمطابخ وغرف الغسيل، وبصفة عامة في كل الأماكن التي بها مياه بصفة مستمرة وبشرط أن تركب على بعد لا يقل عن مترين من أي مصدر مياه. وان يركب للأجهزة الكهربائية المنزلية المعرضة للمياه قابسات بالأرضي (فيش ذكر بالأرضي)، مثل أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات الكهربائية والأفران الكهربائية وسخانات المياه وغيرها.
2. ويجب أن يتألف كل مقبس وقابس من ثلاثة مرابط للموصلات (الأسلاك) يرمز لها عادة بالحرف (L, N, E)، وان يربط الخط المكهرب بنقطة التوصيل (L)، والخط

---

(1) خطا كما في الاصل والصحيح هو "مصابيح".

المحايد (نتر) بنقطة التوصيل (N) والخط الأرضي بنقطة التوصيل (E)، وذلك طبقا للألوان المتفق عليها بالمادة 14.

3. كما يجب أن يثبت المقبس بحيث يكون وضع نقطة التوصيل الأرضي (E) إلى أعلى.

ح- قواطع التيار الاوتوماتيكي:

1. يجب أن تحفظ قواطع التيار الاوتوماتيكية داخل علبة مصنعة من مادة عازلة غير قابلة للاشتعال أو مادة معدنية مؤرضة، وان تكون محكمة الغلق على الدوام.
2. كما يجب أن يتم ضبط جهاز الحماية ضد زيادة التيار (ريلية) لفتح الدائرة الكهربائية اتوماتيكيا عندما تتعرض لزيادة الحمل.

مادة 18: الأجهزة الكهربائية المنزلية

1. يجب أن يوصل الجسم المعدني لكل الأجهزة المنزلية وبصفة أساسية المعرضة للمياه كما هو وارد بالمادة 17 فقرة (ز) بنهاية طرف الموصل الأرضي (السلك الأرضي) وان يكون التوصيل بطريقة سليمة وكافية وتحقق تماس معدني دائم بالجسم.
2. ويجب أن تفحص مقاومة العزل بين الموصل المكهرب والجسم المعدني للجهاز بواسطة ميجر ضغطه 500 فولط ويشترط ألا تقل مقاومة العزل عن نصف ميجا أوم (500,000 أوم).
3. ويتعين ألا تستعمل القابسات والمقابس (الفيش) كوسيلة لتوصيل التيار الكهربائي للأجهزة الكهربائية التي يتجاوز تقديرها عشرون أمبير وان تستعمل قواطع تيار اتوماتيك بدلا منها.
4. ويتحتم في الأجهزة الكهربائية المتصلة بكابل مرن أن يثبت بإحكام على طرف الكابل كي يمنع انتقال قوة الشد من الكابل إلى نهاية أطراف الموصل والتي قد تسبب حدوث (قصر) التماس كهربائي بالجسم المعدني.

مادة 19: التركيبات خارج المباني:

أ- التابعات الكهربائية: يجب لكل تابعة وفانوس إنارة وأجهزة كهربائية تثبت خارج المباني أن تكون مصممة بحيث تقاوم التلف التدريجي بفعل الطقس وتمنع تسرب المطر والغبار إليها، وان تركب بطريقة مناسبة لا تعرضها للكسر بفعل فاعل.

ب- التاريض: يجب لكل فانوس للإنارة أو جهاز كهربائي أو تابعة ذات جسم معدني ومعدة للتركيب خارج المبنى أن تجهز بنهاية طرف موصل ارضي يربط بالموصلات الأرضية الرئيسية ما لم تكن مجهزة بعازل إضافي.

القسم الثالث : التركيبات الكهربائية بطورين أو ثلاثة أطوار

مادة 20 : سريان القواعد السابقة

تسري أحكام القواعد السالفة الذكر بالقسمين الأول والثاني على جميع التركيبات الكهربائية باكثر من طور واحد (فاز واحد) مع مراعاة ما يلي: (المواد التالية):

مادة 21: المفتاح الرئيسي (العمومي)

يجب أن يكون المفتاح الرئيسي في التركيبات الكهربائية ذات الطورين (فازتين) أو الثلاثة أطوار (ثلاثة فازات)، معدا لفصل التيار عن جميع الموصلات المكهربة دفعة واحدة دون الموصل المحايد (نتر).

مادة 22: الحماية ضد زيادة الحمل

يجب أن تركب أداة الحماية ضد زيادة الحمل (ريلية أو فيوز) في الدائرة الكهربائية أكثر من طور واحد (فاز واحد) ضمن الموصل المكهرب كما هو مبين في الرسم.

مادة 23: تمييز ألوان الموصلات في الدوائر الكهربائية

يجب أن يكون لون عازل الموصل المكهرب في دائرة كهربائية أكثر من طور واحد (فاز واحد) ذو ألوان غير الألوان المخصصة للموصلات المحايدة (نتر) والموصلات الأرضية.

مادة 24: لوحات التوزيع
يجب أن تتم تغذية الدوائر الفرعية المؤلفة من موصلين مكهربين بواسطة لوحات توزيع بطورين (فازتين) أو ثلاثة أطوار (ثلاثة فازات) أما الدوائر الفرعية المؤلفة من ثلاثة موصلات مكهربة فيجب أن يتم تغذيتها بواسطة لوحات توزيع ذات ثلاثة أطوار.

مادة 25: التابعات
يجب أن يكون كل مفتاح أو قاطع تيار اتوماتيك مستعمل في تغذية الأجهزة الكهربائية ذات طورين (فازين) مجهزا بحيث يفصل الطورين معا في وقت واحد ، وبالمثل بالنسبة للتغذية ذات الثلاثة أطوار (ثلاثة فازات).

مادة 26: الأجهزة الكهربائية المنزلية

1. يجب أن توصل الأجهزة الكهربائية المنزلية ذات طورين أو ثلاثة أطوار مباشرة في التركيبات الثابتة في المباني.

2. ولا يجوز استخدام القابس والمقابس (الفيش) في مثل هذه الحالات.

القسم الرابع: احكام ختامية:

مادة 27 الفحص والاختبار
أ- الفحص:

1. يجب فحص جميع المفاتيح الكهربائية وقواطع التيار للتأكد من أنها مربوطة ضمن الموصل المكهرب في الدائرة الكهربائية، وان اتجاه أزرار المفاتيح في اتجاه واحد إلى أعلى في حالة إيصال التيار الكهربائي، والى أسفل في حالة قطع التيار الكهربائي.

2. ويجب التأكد تماما من ضبط أدوات الحماية ضد زيادة الحمل (ريليهات أو فيوزات) بالدوائر الفرعية والدوائر الرئيسية بحيث تفصل التيار الكهربائي اتوماتيكيا عند زيادة الحمل أو حدوث قصر (التماس) في أي دائرة من الدوائر.

3. كما يجب التحقق من أن الطرف المحايد (نتر) مربوط بالجسم الخارجي للدواية (كبس) القلاووظ ، وان الموصل المكهرب والموصل المحايد (نتر) والأرضي مربوطة بصورة صحيحة في كل مقبس وقابس (الفيش).

ب- الاختبار:

1- مقاومة العزل بين الموصل المكهرب والموصل المحايد: يجب أن تفحص مقاومة العزل بين الموصل المكهرب والموصل المحايد (نتر) في التركيبات الكهربائية للمبنى بواسطة ميجر ضغطه (500) فولط. ويراعى ألا تقل مقاومة العزل بينهما عن واحد ميجا أوم (مليون أوم). ويجب عند إجراء هذا الاختبار أن تكون جميع أدوات الحماية ضد زيادة الحمل (الريليهات أو الفيوزات) مركبة في مواضعها ، وان تقفل جميع المفاتيح فيما عدا المفتاح النهائي للأجهزة الكهربائية فيظل مفتوحا ، أما المصابيح فيجب نزعها من مواضعها ، وان تكون جميع الموصلات المكهربة مربوطة مع بعضها كوحدة واحدة من جهة ، وجميع الموصلات المحايدة (نتر) مربوطة مع بعضها من جهة أخرى. وبالمثل في الدوائر الكهربائية ذات الطورين (فازتين) أو ثلاثة أطوار (ثلاثة خطوط)، على أن يتم اختبار مقاومة العزل بين الموصل المحايد (نتر) وكل طور (فاز) على حدة . وأيضا يتم اختبار مقاومة العزل بين كل طور (فاز) والطور الآخر ، ويجب ألا تقل مقاومة العزل في كل حالة عن واحد ميجا أوم (مليون أوم).

2- مقاومة العزل بين الموصل المكهرب والموصل الأرضي: يجب أن تفحص مقاومة العزل بواسطة ميجر ضغطه (500) فولط بين جميع الموصلات المكهربة مربوطة مع بعضها من جهة وبين الموصل الأرضي من جهة أخرى ويراعى أن لا تقل مقاومة العزل بينهما عن واحد ميجا أوم (مليون أوم). ويجب عند إجراء هذا الفحص أن تكون جميع أدوات الحماية ضد زيادة الحمل (ريليهات أو فيوزات) مركبة في مواضعها، وان تقفل جميع المفاتيح . فصل جميع الأجهزة الكهربائية عند التركيبات الكهربائية عند إجراء هذا الاختبار.

3- مقومة العزل بين الموصل المكهرب والجسم المعدني للأجهزة الكهربائية: لا يجوز أن تقل مقاومة العزل بين الموصل المكهرب والجسم المعدني للأجهزة الكهربائية المنزلية عن نصف ميجا أوم (نصف مليون أوم). ويجب عند إجراء هذا الفحص أن يكون الجهاز تحت الاختبار

مفصول عن التركيبات الكهربائية. وبالمثل في الأجهزة الكهربائية ذات الطورين (خطين) أو ثلاثة أطوار (ثلاثة خطوط) ، على أن يتم اختبار مقاومة العزل بين كل موصل مكهرب على حدة الجسم المعدني.

4- مقاومة الموصلات الأرضية: يجب ألا تزيد مقاومة الموصلات الأرضية بما فيها القطب الأرضي عن واحد أوم.ترك:

5- مقاومة القطب الأرضي: يجب ألا تزيد مقاومة القطب بالنسبة للأرض عن 25 أوم.

مادة: 28: إيصال التيار الكهربائي للمش

على مرفق الكهرباء إيصال التيار الكهربائي للمشترك متى كانت التمديدات الكهربائية سليمة، وفقا للقواعد سالفة الذكر ، وان تمتنع عن إيصال التيار الكهربائي إذا كانت غير مطابقة لها.

مادة 29: حسم الخلافات:

في حالة الخلاف بين المشترك والمرفق يعرض الأمر على وزارة الصناعة والكهرباء ، للبت فيه بمعرفة اللجنة المختصة للفصل في الخلافات بين شركات الكهرباء والمستهلكين.

ملحق الجداول:

جدول رقم 1: مقاطع الأسلاك المعزولة بالثرموبلاستيك (بي في سي – PVC)

مساحة المقطع مم2	الموصل "دون المادة العازلة" عدد الأسلاك في الموصل / قطر كل سلك		القطر الكلي للسلك بما فيه المادة العازلة مم
	مم	بوصة	
1,00	1,13/1	-	2,9
1,30	-	0,029 / 3	-
1,50	1,38 / 1	-	3,1
2,00	-	0,360 / 3	-
2,50	1,78 / 1	-	3,5
3,00	-	0,029 / 7	-
4,00	0,85 / 7	-	4,3
4,05	-	0‹036 / 7	-
6,00	1,04 / 7	-	4,9

جدول رقم 2:

جدول رقم 3 السعة القصوى للمصهر ألانصهاري

مساحة المقطع مم2	السعة القصوى للمصهر ألانصهاري بالأمبير			
	كابل واحد مجوز مغلف	كابل واحد 3 أو 4 خطوط	سلك مفرد	3 أو 4 أسلاك
1	4	4	4	4
1,5	8	8	8	8
2,5	12	12	12	12
4	16	16	16	16
6	20	20	20	20
10	25	25	25	25
16	30	28	35	30
25	40	30	45	40
35	45	40	55	50
50	85	75	90	75
70	110	95	115	100
95	135	120	140	120
120	150	125	160	135
150	180	150	-	-

185	200	175	-	-
240	240	210	-	-
300	280	245	-	-

جدول رقم 4: حجم موصلات التأريض الرئيسية وموصلات الأرضي (غير مؤلفة ضمن الكيبلات)

مقطع الموصل (الخط) المكهرب 1 مم2	مقطع موصل التأريض الرئيسي 2 مم2	مقطع الموصل (الخط) الأرضي 3 مم2
1	6	1
1,5	6	1
2.5	6	1
4	6	2,5
6	6	2,5
10	6	6
16	6	6
25	16	16
35	16	16
50	16	16
70	50	50
95	50	50
120	50	50
150	50	50
185	70	70
240	70	70
300	70	70

جدول رقم 5: المسافة بين المثبتات (الكلبسات) للكيبلات الثرموبلاستيك (بي في سي - pvc) المركبة علي لحائط مباشرة.

القطر الخارجي للكابل	المسافة الراسية	المسافة الافقية
لا يزيد عن 9 مم	250 مم	400مم
من 9مم – 15 مم	300 مم	400مم
من 15 مم – 20 مم	350 مم	450 مم
من 20 مم – 40 مم	400 مم	550 مم

جدول رقم 6: اقل نصف قطر دوران داخلي للكيبلات الثرموبلاستيك (بي في سي PVC) الغير مسلحة وذات خط واحد.

القطر الخارجي للكيبل	المعامل الذي يضرب في قطر الكابل الخارجي ليحدد اقل نصف قطر للدوران الداخلي للكابل.
لا يزيد عن 10 مم	3
من 10 مم – 25 مم	4
أكثر من 25 مم	6

الجدول رقم 7: سعة المواسير الصلب عندما تكون الموصلات الممدة داخلها ذات حجم واحد.

حجم الماسورة	16	20	25	32
القطر الداخلي للماسورة مم	13	17	21	28
مساحة مقطع الموصل مم2	الحد الأقصى لعدد الكيبلات			
1	7	12	19	35
1,5	6	7	17	31
2,5 (1,78/1)	4	7	13	24
2,5 (0,67/7)	4	5	11	20
4	3	2	9	16
10	-	-	4	7
16	-	-	3	5
25	-	-	2	3
35	-	-	-	2
50	-	-	-	2

جدول رقم 8: إرشادات عامة : الأحمال الكهربائية لبعض الأجهزة المنزلية

الجهاز	متوسط الاستطاعة "وات"	الضغط فولت	مقاس الكابل المغذي للجهاز بالدائرة الفرعية "عدد الأسلاك × المقطع مم2"	قاطع التيار أو الفيوز الذي يحمي الدائرة الفرعية أمبير	عدد مخارج التيار من الدائرة الفرعية الواحدة.
راديو	60	120	2×2	10	2 أو أكثر فيش 5 أمبير
تلفزيون	300	120	2×2	10	2 أو أكثر فيش 5 أمبير
مروحة سقف	100	120	2×2	10	2 أو أكثر
ثلاجة 10 قدم	140	120	3×3	15	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
ثلاجة 14 قدم	300	120	3×3	15	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
ثلاجة 16 قدم	450	115	3×3	15	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
غسالة	800	120	4×3	15	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
غسالة اتوماتيكية	1500	120	4×3	20	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
مكواة اتوماتيكية	750	120	3×2	10	2 أو أكثر فيش 5 أمبير
ماكينة غسيل الصحون	1200	120	4×3	20	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
دفاية كهربائية	1300	120	4×3	20	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
سخان مياه 70/50 لتر	1200	110	6×3	20	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
سخان مياه 100 لتر	2000	120	6×3	20	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير
فرن كهربائي	4500	/120 240	7×4	30	دائرة مستقلة قاطع اتوماتيك 30 أمبير
مكيف صحراوي	1/4 حصان	115 أو 220	3×2	10	دائرة مستقلة إذا استعملت مواسير المياه كأرضي فيجب ربطها بإحكام ويفضل استعمال فيش بالأرضي 10 أمبير
مكيف صحراوي	1/3 حصان	115 أو 220	3×2	15	دائرة مستقلة
مكيف صحراوي	1/2 حصان	115 أو 220	3×2	15	دائرة مستقلة
مكيف فريون تبريد وتسخين 13000/ 15000 وحدة	/2100 4800 وات		6×	30	دائرة مستقلة فيش 30 أمبير بالأرضي أو قاطع اتوماتيك
مكيف فريون 18000 وحدة	2600 وات	/208 230	6×3	30	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 20 أمبير
مكيف فريون 12000 وحدة	1340 وات	115	6×3	25	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 15 أمبير

مكيف فريون 15000 وحدة	2420 وات	220	6×3	30	دائرة مستقلة فيش بالأرضي 20 أمبير

ملاحظات:

1. أقصى معدل لهبوط الفولط المسموح به 2,5% ابتداء من نقطة التسليم، والى ابعد نقطة من عقار المشترك.
2. حسبت هذه الجداول على أساس سعة التيار للموصلات (الأسلاك عند أقصى درجة حرارة 45 مئوية.
3. إذا كانت عدد الدوائر تزيد عن دائرة واحدة فيجب الضرب في المعامل الآتي لتخفيض السعة القصوى للموصلات كالآتي:

أ- في حالة الموصلات (الأسلاك):

عدد الدوائر (*)	2	3	4	5	6	8	10	12
المعامل	0,8	0,69	0,62	0,59	0,55	0,51	0,48	0,43

(*) الدائرة الواحدة عبارة عن سلكين واحد فاز أو 4 أسلاك 3 فاز.

ب- في حالة الكيبلات المغلقة:

عدد الكيبلات	2	3	4	5	6	8	10	12
المعامل	0,8	0,7	0,65	0,6	0,57	0,52	0,48	0,45

مثال: إذا استعملت 4 دوائر من كابل مجوز مساحة مقطعه 4 مم^2 داخل ماسورة واحدة فان السعة القصوى للموصل تصبح : (19 أمبير "العمود رقم 2" × 0,65 = 12,35 أمبير.

نظام المحافظة على مصادر المياه(1)

مادة 1

دون إخلال بالحقوق المقررة شرعا تعتبر مصادر المياه ملكا عاما يتم الانتفاع بها طبقا لاحكام هذا النظام والأنظمة الأخرى.

مادة 2

المحافظة على مصادر المياه وتنظيم طرق الانتفاع بها من اختصاص وزارة الزراعة والمياه وعليها في سبيل ذلك.

أ- وضع القواعد والإجراءات اللازمة للمحافظة على مصادر المياه وحمايتها من التلوث.

ب- تنظيم كيفية استغلال مصادر المياه بالشكل الذي يضمن توفرها ويحقق عدالة توزيعها.

ج- وضع التعليمات اللازمة لحفر الآبار وإقامة السدود والإنشاءات المائية الأخرى.

د- تحديد الامكانات الواجب توفرها لدى المقاولين الذين يزاولون حفر الآبار وتصنيفهم على فئات حسب امكاناتهم الفنية والإدارية والمالية.

ه- الإشراف والتفتيش للتأكد من الالتزام بتطبيق أحكام هذا النظام ولوائحه.

المادة 3

تكون الأفضلية في الاستفادة من المياه كالتالي:

أولا : الاحتياجات البشرية الأساسية.

ثانيا: سقيا الحيوانات.

ثالثا : متطلبات الزراعة والصناعة والعمران وغيرها من الأغراض وتحدد الأولويات في هذه الحالة بقرار من وزير الزراعة والمياه.

المادة 4

على وزير الزراعة والمياه في الحالات الطارئة أو عند شح المياه اتخاذ الإجراءات الفنية والإدارية اللازمة لتحقيق عدالة التوزيع بين المنتفعين وفقا للافضليات المنصوص عليها في المادة السابقة، وللوزارة من اجل ذلك حظر حفر الآبار مدة محدودة أو على سبيل الدوام وتحديد كمية المياه للمستهلكين وتنظيم طرق وسائل استهلاك المياه واستعمالها وغير ذلك من الإجراءات الضرورية للمحافظة على الموجود من المياه وتوزيعها بشكل عادل.

المادة 5

على وزارة الزراعة والمياه إصلاح وردم الآبار التي تعرض الثروة المائية للضياع أو تؤدي إلى الأضرار بالتربة أو تلوث المياه وذلك على نفقتها إذا كانت محفورة بموجب ترخيص من الوزارة ووفقا للتعليمات التي أصدرتها. أما الآبار التي تم حفرها خلافا لذلك، فتقوم الوزارة بإصلاحها أو ردمها على حساب المالك إذا امتنع عن إصلاحها خلال الفترة التي حددتها وزارة الزراعة والمياه.

المادة6

لا يجوز حفر بئر أو إقامة سد أو أية إنشاءات مائية أخرى إلا بعد الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة والمياه مصحوب بالتعليمات التي يجب مراعاتها عند التنفيذ.

المادة7

أ- على مقاولي حفر الآبار الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة والمياه بمزاولة أعمال الحفر، ولا يمنح الترخيص إلا بعد تصنيف المقاول.

---

(1) صدر بالمرسوم الملكي رقم م/34 في 1400/8/24هـ ، وقرار مجلس الوزراء 140 في 1400/7/19هـ.

ب- المقاولون الذين يزاولون أعمال الحفر قبل العمل بهذا النظام عليهم التقدم للوزارة بطلب الترخيص خلال فترة لا تتجاوز سنة من صدوره.

المادة 8

على مقاولي حفر الآبار الامتناع عن أية بئر لا يوجد لدى مالكها الترخيص المنصوص عليه في المادة السادسة وفي حالة وجود الترخيص، على المقاول الالتزام بعدم مخالفة التعليمات المقترنة به، ويكلف بإصلاح البئر التي يتم حفرها خلافا لتلك التعليمات.

المادة9

كل من يخالف أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال.

المادة 10

لوزارة الزراعة والمياه سحب الترخيص في حالة تكرار المخالفة، ويجوز التظلم من هذه العقوبة امام ديوان المظالم خلال شهر من صدور القرار.

المادة 11

يصدر بتوقيع العقوبات الواردة في هذا النظام قرار من وزير الزراعة والمياه ويتم ضبط مخالفة هذا النظام ولوائحه والتحقيق فيها وتنفيذ عقوبتها وفقا للإجراءات التي يحددها وزير الداخلية ووزير الزراعة والمياه.

المادة 12

يصدر وزير الزراعة والمياه اللوائح التنفيذية لهذا النظام، وتسري أحكامها من تاريخ نشرها.

المادة 13

يلغي هذا النظام كل ما يتعارض مع أحكامه، ويعمل به بعد ثلاثة اشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

قواعد تقسيط أموال الدولة للعاجزين عن الوفاء(1)

إن مجلس الوزراء: بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم 3/ب/23645 وتاريخ 1425/5/9هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رقم 2938/2/9 وتاريخ 1424/3/6هـ في شأن اقتراح إقرار مبدأ تقسيط مديونيات الخزانة العامة للدولة على العاجزين عن الوفاء بها دفعة واحدة. وبعد الإطلاع على نظام جباية أموال الدولة، الصادر بالإرادة الملكية الكريمة رقم 2/3/41 وتاريخ 1359/4/12هـ وبعد الإطلاع على المادة 20 من نظام الخدمة المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/49 وتاريخ 1397/7/10هـ، وبعد الإطلاع على المادتين 17و 32 من نظام التقاعد المدني، الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/41 وتاريخ 1393/7/26هـ. وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم 504 وتاريخ 1393/4/17هـ. وبعد الإطلاع على المحضر رقم 419 وتاريخ 1425/11/23هـ والمحضر رقم 211 وتاريخ 1426/6/4هـ المعد في هيئة الخبراء. وبعد الإطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم 685 وتاريخ 1425/12/27هـ ورقم 335 وتاريخ 1426/6/12هـ.يقرر:

الموافقة على تقسيط مديونيات الخزينة العامة للدولة على العاجزين عن الوفاء بها دفعة واحدة، والإعفاء من الدين العام عند الإعسار أو الإفلاس، وذلك وفقا للقواعد التالية:

مادة 1:
أن يتقدم المدين إلى الجهة الدائنة بطلب تقسيط الدين الذي عليه، موضحا عجزه عن تسديده دفعة واحدة، وان يرافق طلبه – إن كان مؤسسة أو شركة – بيانات بقوائمه المالية معتمدة من محاسب قانوني، وكشوف عن حركة حساباته في جميع البنوك عن سنتين سابقتين. أما إن كان المدين فردا فيكتفي بكشف حركة حساباته في جميع البنوك عن سنتين سابقتين.

مادة 2:
تراجع الجهة الدائنة طلب المدين للتأكد من إكمال مرافقاته واقتراح الأقساط ومبالغها بالاتفاق مع المدين. وتقدر الأقساط بحسب الكشوف والقوائم المالية وحركة المدين التجارية، وبحسب التزاماته التعاقدية مع الدولة أو غيرها، على ألا تزيد مدة التقسيط على عشر سنوات. وتحدد الطريقة المناسبة لتحصيل المديونية، أما نقدا أو بشيكات أو كمبيالات أو باستقطاع من مستحقات المدين أو نحو.

مادة 3:
تحال الطلبات ومؤيداتها – بعد أن تدرسها الجهة الدائنة – إلى وزارة المالية لاستكمال مراجعة المستندات المطلوبة والتأكد من صحة كشوفات الحسابات البنكية التي قدمها المدين وأرصدته لدى البنوك، وذلك عن طريق مؤسسة النقد العربي السعودي.

مادة 4:
بعد موافقة وزارة المالية على تقسيط المديونية – بناءا على نتيجة دراسة الطلب من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة 18 من نظام جباية أموال الدولة والمكونة من ممثل لوزارة المالية، وممثل للجهة الدائنة، ومستشار قانوني من وزارة المالية – تشعر الجهة الدائنة المدين بالموافقة على طلبه. وعليها متابعة سداد الأقساط، وتبليغه بها قبل حلولها، واتخاذ الإجراءات المحاسبية المتبعة في ذلك لإثبات سداد القسط.

مادة 5:
إذا تأخر المدين عن سداد أي من الإقساط فانه ينذر كتابيا، وبعد مضي خمسة عشر يوما ينذر مرة أخرى فان لم يتقدم إلى اللجنة خلال خمسة عشر يوما لسداد القسط المستحق عليه أو تقديم ما يثبت أسباب توقفه عن السداد، يلغ التقسيط ويصبح باقي الأقساط واجب الأداء، وعلى الجهة الدائنة مطالبة المدين بسداده دفعة واحدة، وتطبيق دليل إجراءات الحجز، الصادر بتعميم وزارة المالية رقم 67192/2/9 في 1424/11/15هـ

مادة 6:
يجوز للجهة الدائنة – بعد التنسيق مع وزارة المالية – إعادة جدولة الأقساط عند قناعتها بالأسباب التي قدمها المدين عند تأخره عن سداد الأقساط المستحقة عليه.

---

(1) قرار مجلس الوزراء رقم 202 وتاريخ 1426/8/1هـ. نشر بجريدة ام القرى عدد 4067 في 1426/9/18هـ.

مادة 7:
لا تطبق قواعد التقسيط الواردة في الفقرات السابقة على المديونية التي تسدد على شكل أقساط بموجب عقودها إلا بعد انتهاء هذه العلاقة التعاقدية، وكذلك على المديونية الناتجة من اختلاس أو تزوير.

مادة 8:
إذا مضى على الدين خمس سنوات، واستنفدت جميع إجراءات المتابعة الواردة في تعميم وزارة المالية رقم 67192/2/9 وتاريخ 1424/11/15هـ وتعذر الاتفاق مع المدين على تقسيط المديونية على نحو يتأكد معه تعذر تحصيلها أو جزء منها، وعجز المدين عن السداد، فانه يعامل وفق الآتي:

أ- إذا تجاوز مبلغ الدين مائة ألف ريال، فعلى الجهة الدائنة إحالة الموضوع إلى وزارة المالية اعرضه على اللجنة المنصوص عليها في الفقرة 4 من هذه القواعد، لتقوم هذه اللجنة بدراسة الطلب والنظر في الإعفاء من ذلك الدين.

ب- إذا زاد مبلغ الدين على مائة ألف ريال، وقدم المدين إلى الجهة الدائنة ما يثبت إعساره شرعا – وفق إجراءات نظام المرافعات الشرعية – أو إفلاسه، فعلى الجهة الدائنة إحالة الموضوع كاملا إلى وزارة المالية لعرضه على اللجنة المنصوص عليها في الفقرة 4 من هذه القواعد للتأكد من سلامة الإجراء والمؤيدات الشرعية. وتصدر اللجنة القرار التنفيذي اللازم لذلك، وتزود الجهات المختصة بنسخة منه.

مادة 9:
إذا توفى المدين وثبت شرعا انه ليس له تركة يمكن الرجوع إليها يعفى من المديونية.

مادة 10:
لا ينظر في إعفاء من ادينو في جرائم اختلاس أو تزوير أو تحايل.

نظام الاستثمار التعديني (1)

بعون الله تعالى: نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود، ملك المملكة العربية السعودية. بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/90) وتاريخ 1412/8/27هـ. وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/13) وتاريخ 1414/3/3هـ. وبناءً على المادتين (السابعة عشرة) و(الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/91) وتاريخ 1412/8/27هـ. وبعد الاطلاع على نظام التعدين، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/21) وتاريخ 1392/5/20هـ. وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (7/12) وتاريخ 1424/3/24هـ ورقم (22/31) وتاريخ 1425/5/23هـ. وبعد الاطلاع على قرلر مجلس الوزراء رقم (216) وتاريخ 1425/7/28هـ. رسمنا بما هو آت: أولاً: الموافقة على نظام الاستثمار التعديني، بالصيغة المرافقة. ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

الباب الأول: أحكام أولية

المادة الأولى: تعريفات

تكون للمصطلحات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني الموضحة أمامها ما لم يقتض السياق معنى آخر:

الوزارة: وزارة البترول والثروة المعدنية، وهي الجهة المختصة بتطبيق هذا النظام والإشراف على تنفيذه.

الوزير: وزير البترول والثروة المعدنية.

الاحتياطي التعديني: كمية الخامات المعدنية الموجودة في مواقع قابلة للتعدين، أو مثبتة جيولوجيا أو تقديرياً بعدد محدود من الحفر، أو محتملة بحسب أحجام التكوينات المعدنية.

الأجور السطحية: المبالغ التي يدفعها المستثمر كإيجار للأرض المشمولة بالرخصة.

الاستغلال: أي وسيلة أو طريقة تستخدم في استخراج الخامات والمعادن (تعديناً أو تحجيراً) بما في ذلك أي نشاط مباشر أو غير مباشر لازم لتحقيق هذا الغرض.

التركيز: زيادة نسبة معدن ما في منتج ما.

المعادن: مركبات غير عضوية فلزية وغير فلزية لها تكوين كيميائي وصفات طبيعية مميزة.

الحصى: الأحجار الصغيرة وتكون بأقطار تتراوح بين (2-75) ملم.

الحفر: عملية إحداث حفرة أو فتحة مهما كان نوعها (رأسية لبية أو مطرقية أو دوران عكسي أو خندقة أو مهاوي) في سطح الأرض لدراسة مكونات باطنها.

الخامات: تجمعات من معدن واحد أو أكثر في منطقة محددة تجعلها ذات قيمة اقتصادية، وتوجد على حالتها الطبيعية.

التكوينات المعدنية: أشكال أو هيئات جيولوجية طبيعية توجد فيها خامات معدنية أو تجمعات معدنية.

التعدين: عملية استخراج الخامة أو التكوينات المعدنية أو الخامات المعدنية ذات الفائدة من الأرض بأي طريقة أو وسيلة معروفة في هذا المجال، بما في ذلك أي نشاط مباشر أو غير مباشر يكون ضرورياً لذلك.

التنقيب: البحث عن المعادن أو الخامات المعدنية أو التكوينات المعدنية ذات الفائدة في منطقة معينة بالوسائل والطرق المعروفة في هذا المجال سواء أكانت جيولوجية أم جيوفيزيائية أم جيوكيميائية.

المرخص له: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يمنح حقوقاً معينة بموجب هذا النظام.

---

(1) من موقع مجلس الشورى على الانترنت كما في تاريخ 2004/12/14 ونشر بمجلة المجلس السنة السادسة عدد 61، في رمضان 1425هـ.

مالك الأرض: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك الأرض التي يطلب لها ترخيص للتعدين، وذلك في حالة عدم ملكية المرخص له لهذه الأرض.

المناطق التعدينية: الأماكن التي جرت أو تجري فيها عمليات تعدينية.

المنجم: المكان الذي يستخرج منه معدن أو خامة معدنية ذات فائدة سواء من سطح الأرض أو تحتها.

منجم صغير: يعتبر المنجم صغيراً في حكم هذا النظام إذا كانت مساحته لا تتجاوز الكيلومتر المربع الواحد، وحجم راسبه المعدني وكذا إنتاجه من الخام والاستثمارات الرأسمالية فيه تبرر اعتباره كذلك، ويعود تقدير ذلك للوزارة.

منطقة الرخصة: المنطقة المحددة إحداثياتها في الرخصة، والموضح موقعها في الخريطة الملحقة بالرخصة.

الارتفاق: استعمال ما يوجد على الأرض خارج المنطقة المشمولة بالرخصة أو الانتفاع به، من طرق برية وسكك حديدية وخطوط اتصالات وأنابيب وغيرها من خدمات قد تحتاجها عمليات الاستغلال بموجب الرخصة.

المستثمر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري - سواءً أكان سعودياً أم غير سعودي - الذي يرغب منحه حقوقاً محددة على منطقة (ما) وفقاً لهذا النظام.

فحص الخامات: دراسة عينات الخامات المعدنية وتحليلها بالطرق المتعارف عليها في مثل هذه المجالات.

المخلفات الخطرة: المخلفات التي تحوي مواداً ضارة بالبيئة أو الإنسان وتنتج عن النشاط التعديني لاستغلال خامة معدنية، وقد تكون المخلفات على هيئة صلبة أو سائلة أو غازية.

الاستطلاع: المسح الجيولوجي السريع للتعرف على المعادن والخامات بصفة عامة قبل البدء في المسح التفصيلي.

الكشف: نشاط تفصيلي يؤدي إلى الكشف عن رواسب طبيعية لخامات معدنية فلزية وغير فلزية ذات فائدة، بالطرق الجيولوجية، أو الجيوفيزيائية، أو الجيوكيميائية، والحفر بأنواعه، أو أي طريقة أخرى مناسبة، في أي موقع بغرض تحديد وجودها وامتداداتها وكمياتها ونوعياتها وجدوى تعدينها.

المحاجر: أماكن في الجبال أو في الأرض تقتلع منها الحجارة.

الرمل: الذي ينشأ من جراء تفتت مكونات القشرة الأرضية أو تكسرها أو تآكلها أو حتها أو تعريتها، ويكون بأقطار تقل عن (2) ملم.

الرواسب الطبيعية: المعادن أو الخامات المعدنية الموجودة والمتوافرة بكميات اقتصادية في موضعها بشكل طبيعي.

الصخور: هي مادة أرضية طبيعية توجد في هيئة أحجار ضخمة صلبة، وتتكون في الغالب من تجمع معدني متحجر يتألف من معدنين أو أكثر.

البحر الإقليمي: منطقة الحزام البحري الملاصق للدولة، ويبلغ عرضه اثني عشر ميلاً بحرياً مقاساً من خط الأساس للدولة، وتمتد سيادة الدولة إلى الحيز الجوي فوق ذلك، وكذلك إلى قاع وباطن أرضه، ويكون للدولة حق ممارسة سيادتها وولايتها على هذه المنطقة.

خطة إعادة التأهيل: يقصد بها الإجراءات التي يجب على المرخص له اتخاذها لإعادة الموقع إلى الحالة الطبيعية - ما أمكن - بعد انتهاء جميع نشاطاته فيه، والتخلص من جميع النفايات والمخلفات الناتجة عن نشاط المرخص له.

المنطقة الاقتصادية الخالصة: المنطقة الواقعة وراء البحر الإقليمي والملاصقة له، وتمتد إلى مسافة مائتي ميل بحري من خطوط الأساس التي يقاس منها عرض البحر الإقليمي للدولة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

المادة الثانية: ملكية الدولة للمعادن

تعد جميع الرواسب الطبيعية للمعادن ملكاً للدولة وحدها، ويشمل ذلك خامات المحاجر بجميع أنواعها أياً كان شكلها أو تركيبها، سواء أكانت في التربة أم في باطن الأرض، ويشمل ذلك إقليم الدولة البري ومياهها الداخلية وبحرها الإقليمي ومنطقتها الاقتصادية الخالصة وجرفها القاري والنطاق البري والبحري الذي يمتد إليه اختصاص الدولة، وتنتقل ملكية المعدن من الدولة إلى المرخص له وفقاً لهذا النظام بمجرد استخراجه لذلك المعدن من المنطقة المرخص له فيها و ذلك خلال مدة الترخيص، وفيما عدا ذلك فإن

ملكية الدولة للمعادن لا يمكن كسبها من قبل الغير بالتقادم. المعادن والمواد الخارجة عن نطاق تطبيق هذا النظام

المادة الثالثة:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (الثانية) من هذا النظام، لا تسري أحكامه على ما يأتي:

1. البترول والغاز الطبيعي والمواد المشتقة منهما.
2. اللآليء والمرجان والمواد العضوية البحرية المشابهة.

المادة الرابعة: الجهة المشرفة على تطبيق هذا النظام واختصاصاتها

تقوم الوزارة في سبيل تطبيق أحكام هذا النظام والإشراف على تنفيذه، باتخاذ ما يأتي:

1. إعداد اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام، واقتراح أي تعديل أو إضافة على هذا النظام، ورفعه إلى جهة الاختصاص.
2. تحديد الأراضي والمناطق البحرية التي يجوز منح حقوق عليها بمقتضى هذا النظام.
3. تحديد الشروط اللازم توافرها في طالبي الحصول على أي نوع من الحقوق التي تمنح بمقتضى هذا النظام..
4. التفاوض بشأن حقوق بمقتضى هذا النظام وإصدار الرخص التي تمنح تلك الحقوق.
5. توفير الخرائط ومعلومات المسح المختلفة والدراسات والأبحاث اللازمة للاستثمارات التعدينية.
6. التنسيق مع الجهات الحكومية المختصة لتوفير مرافق البنية الأساسية المطلوبة للمناطق التعدينية، مثل الطرق، والسكك الحديدية، والموانئ، ومحطات الطاقة، وخطوط إمداد الطاقة.
7. تحديد مناطق للاحتياطي التعديني بالتنسيق مع هيئة المساحة الجيولوجية السعودية.
8. الإشراف والمراقبة الفنية والمالية على جميع أوجه نشاطات المرخص لهم بموجب هذا النظام وفقاً لما تحدده اللائحة.
9. تحديد المقابل المالي للخدمات التي تقدمها الوزارة وتحصيله، وفقاً لما تقرره اللائحة.
10. تحديد وتحصيل المقابل المالي للاستغلال والأجور السطحية.
11. تحصيل الرسوم والغرامات المقررة طبقاً لهذا النظام.
12. تحديد الإجراءات والمتطلبات اللازمة لطرح المنافسات الخاصة برخص الكشف و رخص التعدين.
13. تحديد الضوابط اللازمة لحماية وتسوية الأرض التي تجري عليها العمليات بموجب هذا النظام.
14. تحديد الإجراءات وإعداد النماذج اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.
15. تحديد محتوى وشكل أي دراسة أو تقرير يطلب وفقاً لهذا النظام.
16. تزويد الأشخاص المعنيين والجهات المختصة بنسخ من الرخص الصادرة بموجب هذا النظام.

المادة الخامسة: ضرورة الحصول على رخصة والمستثنون منها

لا يحق لأي شخص من ذوي الصفة الطبيعية أو المعنوية القيام بأي عملية استطلاع أو كشف أو استغلال أو جمع مواد قبل الحصول على الرخصة التي تخوله القيام بذلك، ويستثنى من ذلك ما يأتي:

1. يجوز لهيئة المساحة الجيولوجية السعودية - بعد إشعار الوزارة - القيام بنفسها أو بوساطة غيرها بجميع المهام والأعمال الواردة في تنظيمها دون حاجة إلى ترخيص.
2. يجوز - بعد إشعار الوزارة - لمدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية والجامعات والمعاهد ومراكز الأبحاث الوطنية إجراء أبحاث علمية ذات علاقة بالاستطلاع أو بالكشف عن الخامات والمعادن، على ألا يتم استخدام تلك الأبحاث لأغراض تجارية إلا بموافقة الوزارة، وتزويدها بنسخة من نتائج العمل أو البحث.

المادة السادسة: أنواع الرخص وإصدارها

الرخص التي تخول الحقوق وفقاً لهذا النظام هي:

1- رخصة استطلاع.
2- رخصة كشف.
3- رخصة جمع مواد.
4- رخصة استغلال، وتشمل ما يأتي:
  أ - رخصة تعدين.
  ب - رخصة محجر مواد خام.
  جـ - رخصة منجم صغير.
  د- رخصة محجر مواد بناء.

ويجوز للشخص الطبيعي أو المعنوي الحصول على أكثر من رخصة واحدة.

المادة السابعة: الأراضي والمناطق البحرية التي يجوز منح رخص عليها

مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة ذات العلاقة وأحكام هذا النظام، يجوز منح أي رخصة من الرخص المنصوص عليها في المادة (السادسة) من هذا النظام على الأراضي المملوكة للدولة أو المملوكة ملكية خاصة أو التي يكون جزء منها مملوكاً للدولة والآخر مملوكاً ملكية خاصة، أو على المناطق البحرية.

المادة الثامنة: الأراضي والمناطق البحرية الخارجة عن نطاق تطبيق هذا النظام

يستثنى من تطبيق أحكام هذا النظام الآتي:

1. الأراضي التي تشغلها الأماكن المقدسة، والأراضي التي حددت رسمياً بأنها تاريخية أو أثرية.
2. الأراضي التي تقوم عليها مدن، أو شوارع، أو مطارات، أو سكك حديدية، أو خطوط أنابيب، أو طرق عامة، أو أي وسيلة من وسائل النقل أو الاتصالات العامة، أو الأراضي المخصصة لمشاريع المياه المعتمدة، أو أي مرفق عام، أو منشأة عسكرية، أو مشروع زراعي، وإذا تبين أن من الممكن استخراج المعادن الموجودة تحت سطح الأراضي المبينة في هذه الفقرة من مناجم أو محاجر تقام خارجها، فإنه يجوز رفع هذا الحظر بقرار من مجلس الوزراء بناء على طلب من الوزير، بعد الاتفاق مع الجهات المختصة.
3. الأراضي والمناطق البحرية والمراعي والغابات التي يتقرر استبعاد أو إخراجها من نطاق تطبيق هذا النظام بقرار من مجلس الوزراء.

المادة التاسعة: مناطق الاحتياطي التعديني

للوزير أن يصدر قراراً بتخصيص أي أرض أو منطقة بحرية للاحتياطي التعديني، وتحديد الأنشطة غير المسموح بها فيها من أجل الحفاظ على هذه الأرض أو المنطقة البحرية واستخدامها في الوقت المناسب لأغراض التعدين أو التحجير وفقاً لهذا النظام.

المادة العاشرة: سجل الطلبات والرخص

تنشئ الوزارة سجلاً يسمى (سجل الطلبات) يحتفظ فيه بجميع الطلبات المقدمة للحصول على الرخص طبقاً لهذا النظام، وسجلاً آخر يسمى (سجل الرخص) يحتفظ فيه بجميع الرخص التي تمنح طبقاً لهذا النظام، ويجب أن يحوي هذان السجلان التفاصيل والبيانات المحددة في اللائحة وأي تعديل قد يطرأ على تلك الرخص، ويسمح للمستثمرين وغيرهم من ذوي العلاقة بالإطلاع على هذين السجلين وفقاً للمادة (السابعة عشرة) من هذا النظام، وبناءً على الشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

الباب الثاني: الأحكام العامة للرخص

المادة الحادية عشرة: الشروط الواجب توافرها في طالب الرخصة

مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة ذات العلاقة، تُمنح الحقوق الواردة في هذا النظام للأشخاص من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، سواء أكانوا سعوديين أم غير سعوديين، ويجب أن يتوافر في طالب رخصة الاستغلال الكفاية الفنية والقدرة المالية مما يمكنه من القيام بالتزاماته بشكل فعال، وفقاً للضوابط والشروط التي تحددها اللائحة.

المادة الثانية عشرة: البت في الطلبات المتعارضة

إذا تلقت الوزارة عدة طلبات للحصول على نوع واحد من رخص الاستغلال على المنطقة ذاتها، فإنه يؤخذ بعين الاعتبار - عند البت في تلك الطلبات - الكفاية الفنية والمقدرة المالية لكل طالب رخصة، وطبيعة ونطاق العمليات التي يقترح القيام بها داخل المنطقة، والعائدات المالية للدولة، كما يؤخذ بعين الاعتبار وسائل التفضيل الأخرى التي تحددها اللائحة، وفي حالة تساوي الطلبات تكون الأولوية بحسب تاريخ تقديم الطلب.

المادة الثالثة عشرة: تحويل الرخص بمقتضى هذا النظام

يجوز تحويل أي رخصة كشف أو رخصة استغلال إلى شخص لديه الكفاية الفنية والقدرة المالية والخبرة الكافية للوفاء بالتزامات الرخصة، ومؤهل للحصول على مثل هذه الرخصة بموجب أحكام هذا النظام خلال ثلاثين يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات، ويتم التحويل بقرار من الوزير بعد تقديم طلب مكتوب على النماذج وبالكيفية المحددة في اللائحة وبعد دفع الرسوم المقررة، ولا يجوز رفض الطلب إذا توافرت شروط التحويل المحددة بموجب أحكام هذا النظام، ويجوز لطالب التحويل التظلم من هذا القرار أمام ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه رفض طلبه.

المادة الرابعة عشرة: رهن الحقوق ونقل الالتزامات

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (الثالثة عشرة) من هذا النظام، لا يجوز لحامل أي رخصة من الرخص المنصوص عليها في هذا النظام أن يرهن الحقوق التي تمنحها الرخصة له، أو أن ينقل إلى غيره الالتزامات التي تفرضها عليه الرخصة، إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الوزارة، وتبت الوزارة في الطلب خلال (ثلاثين) يوم عمل من تاريخ استيفاء المستثمر جميع المتطلبات.

المادة الخامسة عشرة: تعديل شروط الرخص

لا يجوز تعديل شروط وأحكام أي رخصة أثناء فترة سريانها، ويجوز تجديد أو تمديد أي رخصة بالشروط والأحكام التي يتم الاتفاق عليها مع المستثمر، وفقاً للضوابط المحددة في اللائحة.

المادة السادسة عشرة: رفض الطلبات

لا يجوز رفض طلب الحصول على أي رخصة أو تجديدها أو تمديدها وفقاً لهذا النظام إلا بناء على أسباب واضحة ومكتوبة، ويحق لمقدم الطلب الذي رفض طلبه التظلم من ذلك أمام ديوان المظالم خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه برفض طلبه.

المادة السابعة عشرة: سرية المعلومات

تعد البيانات والمعلومات المقدمة من طالب الرخصة بموجب هذا النظام سرية، ولا يجوز إفشاؤها قبل مضي (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ رفض الطلب، وتعد جميع التقارير الجيولوجية المطلوبة من أي مرخص له بموجب هذا النظام سرية إذا طلب المرخص له ذلك، ولا يجوز نشرها دون موافقته إلا بعد مضي (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ انتهاء الرخصة أو إنهائها، وللوزارة في جميع الأحوال الاستفادة من تلك التقارير في مزاولة نشاطها.

المادة الثامنة عشرة: حق الوزارة في دخول المنطقة المشمولة بالرخصة

يحق لممثلي الوزارة دخول المنطقة المشمولة بالرخصة بموجب هذا النظام للتفتيش والمراقبة بغية التأكد من تقيد المرخص له بشروط الرخصة.

المادة التاسعة عشرة: إيقاف النشاط أو تعليقه

يجوز للوزير أن يصدر القرارات التي يراها ضرورية لوقف أو تعليق أي عملية أو استخدام أي معدة أو ممارسة أي نشاط داخل أي منطقة مشمولة برخصة ممنوحة وفقاً لهذا النظام، وتحدد اللائحة الشروط والضوابط لذلك، وفي حالة وجود آثار سلبية على سلامة وصحة موظفي المرخص له أو الأشخاص الآخرين أو تسبب أضراراً للبيئة أو للممتلكات أو إزعاجاً غير عادي أو إتلافاً جوهرياً لأي منطقة على أن تقوم الوزارة بإنهاء الوقف أو التعليق حال زوال أسبابه، ويجوز للمرخص له التظلم من هذه القرارات أمام ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

المادة العشرون: أسباب إنهاء الرخص

مع عدم الإخلال بالأحكام الأخرى الواردة في هذا النظام، لا يجوز إلغاء الرخصة الممنوحة وفقاً لهذا النظام ما دام المرخص له قائماً بتنفيذ التزاماته، إلا بناء على سبب من الأسباب الآتية:

1. تأخر حامل رخصة محجر مواد بناء أو رخصة جمع مواد لمدة (تسعين) يوماً عن دفع المبالغ المستحقة للدولة.
2. تأخر حامل رخصة الكشف أو رخص الاستغلال الأخرى لمدة (مائة وخمسين) يوماً عن دفع المبالغ المستحقة للدولة.
3. تقديم المرخص له معلومات غير صحيحة للوزارة.
4. عدم قيام المرخص له خلال مدة (ستين) يوماً بعد تسلم إشعار كتابي من الوزارة بتنفيذ الالتزامات التي يفرضها هذا النظام أو لائحته التنفيذية أو الرخصة.
5. تأخر المرخص له أكثر من (ستين) يوماً بعد تسلم إشعار كتابي من الوزارة عن تصحيح أي إجراء يعرض صحة وسلامة موظفي المرخص له أو الآخرين للخطر أو يهدد بإحداث ضرر للتكوينات المعدنية.
6. تأخر المرخص له مدة (ستين) يوماً من تاريخ تسلمه إشعار الوزارة الكتابي في اتخاذ الوسائل الضرورية للمحافظة على البيئة أو الحياة الفطرية أو المواقع الأثرية أو المناطق السياحية.

المادة الحادية والعشرون: إجراءات الإنهاء

مع عدم الإخلال بالأحكام الأخرى الواردة في هذا النظام، يتم إنهاء الرخص الممنوحة وفقاً لهذا النظام، بعد اتخاذ الإجراءات الآتية:

1. تقديم إشعار كتابي من الوزارة للمرخص له يبين فيه سبب الإنهاء ومسوغاته.
2. الاستماع لأقوال المرخص له من قبل الوزارة - إذا طلب ذلك - خلال (ثلاثين) يوم عمل من تسلم الإشعار الذي يتضمن الإنهاء.
3. يصدر الوزير قرار الإنهاء إذا كانت الأسباب لازالت قائمة.

وفي حالة رخصة محجر مواد بناء ورخصة جمع مواد، يجوز إصدار القرار من الوزارة مصحوباً ببيان الوقائع المستند إليها لتسويغ القرار، ويكون قرار الإنهاء قابلاً للتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغ المرخص له بالقرار.

المادة الثانية والعشرون: الموجودات وقت الإنهاء

مع عدم الإخلال بأي اتفاق سابق مع مالك الأرض، يجب على المرخص له خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء فترة الترخيص لأي سبب كان، أن يزيل أي مبنى أو مصنع أو آلية أو معدة أو أداة أو مخلفات أو مواد أخرى أو الخام المستخرج أو أي نوع آخر من الممتلكات أيا كان نوعها، وسواء أكانت ثابتة أم منقولة، وذلك باستثناء ما ترى الوزارة إبقاءه وعدم إزالته لمقتضى المصلحة العامة، وتحدد اللائحة الشروط والضوابط لذلك.

المادة الثالثة والعشرون: حماية حقوق الغير

إذا كانت الأراضي المشمولة برخصة من الرخص الواردة في هذا النظام مملوكة ملكية خاصة ثابتة بسند شرعي، أو كان لأحد الأشخاص حق انتفاع فيها ثابت شرعاً؛ فإن على المرخص له أن يقدم إلى مالك الأرض أو المنتفع، الرخصة - متى ما طلب منه ذلك - التي تخول له ممارسة حقوق عليها بموجب هذا النظام، و إلا عد متعدياً، ويجب على المرخص له قبل أن يبدأ ممارسة الحقوق محل الرخصة الممنوحة له أياً كان نوعها أن يتفق مع مالك الأرض أو المنتفع على تعويض عادل عما كان سيعود به استعمال الأرض من نفع، وعن الأضرار التي قد تلحق بالأرض نتيجة العمليات المرخص بها، وأن يقدم ذلك الاتفاق للوزارة قبل بدء عملياته على هذه الأرض.

وإذا لم يتوصل المرخص له ومالك الأرض أو المنتفع إلى اتفاق حول قيمة التعويض العادل، يشكل الوزير لجنة لتقدير ذلك التعويض، ويجوز التظلم أمام ديوان المظالم من قرار اللجنة خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغ صاحب الأرض أو المنتفع بذلك القرار. وفي جميع الأحوال فإنه يجب أن تمارس الحقوق الممنوحة بموجب الرخصة بشكل معقول وبأقل قدر ممكن من التأثير على مصالح الملاك، أو المنتفع وبما يتمشى مع التنفيذ الملائم لأغراض الرخصة.

المادة الرابعة والعشرون: إدارة الأعمال

تكون العمليات التي يجري تنفيذها بمقتضى الرخص الممنوحة بموجب هذا النظام تحت مسؤولية المرخص

له وإشرافه وإدارته.

المادة الخامسة والعشرون: المسح الجوي

مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة ذات العلاقة، إذا رغب حامل الرخصة في القيام بمسح جوي، فعليه أن يحصل على إذن كتابي من الوزارة للقيام بهذا النشاط.

المادة السادسة والعشرون: التقيد بأنظمة المملكة

على المرخص له أن يتقيد بالأنظمة المعمول بها في المملكة، وبهذا النظام ولائحته التنفيذية.

المادة السابعة والعشرون: المحافظة على البيئة

على كل حامل رخصة تعدين أو رخصة محجر مواد خام أو رخصة منجم صغير القيام بما يأتي:

1. تقديم دراسة بيئية توافق عليها الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة خلال (ثلاثين) يوماً من استلام هذه الدراسة، وفقاً لما توضحه اللائحة، يلتزم بموجبها باتخاذ جميع الوسائل والاحتياطات اللازمة في جميع الأوقات للحفاظ على مصادر المياه والبيئة والحياة الفطرية وحمايتها من أي مخلفات خطرة أو أي ضرر بيئي آخر.
2. يقوم بإعادة تأهيل المنطقة محل الرخصة، وأن يحافظ عليها ويتركها سليمة وبحالة جيدة على النحو الموضح في اللائحة.
3. يحافظ على ما قد يوجد في منطقة الرخصة من مواقع أثرية، سواء كانت بناء أم نقشاً أم كتابة أم رسماً أم غير ذلك، وأن يبلغ الوزارة بذلك.

المادة الثامنة والعشرون: القوة القاهرة

إذا منعت قوة قاهرة أو عاقت أو أخرت قيام المرخص له بأي من التزاماته في الوقت المحدد، فإن التعطيل أو التأخير الناتج عن ذلك لا يعد إهمالاً أو تقصيراً في العمل أو الأداء، ويجب أن تمدد الفترة التي كانت محددة للعمل الذي توقف أو تعطل لمدة لا تقل عن فترة القوة القاهرة، بعد موافقة الوزير على ذلك كتابة.

ويقصد بالقوة القاهرة في أحكام هذه المادة الأحداث المتعارف عليها أصولياً كقوة قاهرة ناجمة عن ظروف غير متوقعة وقت إصدار الرخصة، والتي لا ترجع إلى أي من الطرفين وتجعل تنفيذ المرخص له لالتزاماته المحددة بالرخصة مستحيلاً.

المادة التاسعة والعشرون: التخلي الاختياري الجزئي أو الكامل عن الرخصة

يجوز للمرخص له أن يتخلى عن رخصته كلها أو جزء منها، وفقاً للضوابط والشروط المحددة في اللائحة.

المادة الثلاثون: حقوق الإرتفاق

تكون للمرخص له جميع حقوق الارتفاق اللازمة لتمكينه من تنفيذ عملياته على أي أرض تملكها الدولة خارج المنطقة المشمولة بالرخصة، وذلك بمقتضى تصريح من الوزارة بعد الاتفاق مع الجهات الحكومية المختصة، بشرط ألا تكون متعارضة مع حقوق أخرى لغيره على الأرض المعنية، وإذا وقعت أي من حقوق الارتفاق المطلوبة على أرض مملوكة ملكية خاصة أو على منطقة مشمولة برخصة أخرى، فعلى المرخص له أن يتفق مع المالك أو المنتفع من هذه الأرض أو المرخص له الآخر للحصول على تلك الحقوق بالطريقة المحددة نظاماً لاكتساب تلك الحقوق، وتشمل حقوق الارتفاق لأغراض هذه المادة دون حصر، حق استخدام الطرق بأنواعها وخطوط الاتصالات المختلفة والمياه السطحية والجوفية الضرورية لتنفيذ عمليات المرخص له، على ألا يخل ذلك بالأولويات المنصوص عليها في أنظمة وتعليمات المحافظة على المياه.

الباب الثالث: الأحكام الخاصة برخص الاستطلاع والكشف

الفصل الأول: رخصة الاستطلاع، إصدار الرخصة

المادة الحادية والثلاثون:

تصدر الوزارة رخصة استطلاع خلال (خمسة عشر) يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات على أي منطقة مشمولة بالاستثمار يحددها طالب الرخصة لمدة (سنتين)، ويجوز تمديدها أو تجديدها لفترة إضافية واحدة مدتها سنتان، وتحدد اللائحة شروط الرخصة.

المادة الثانية والثلاثون: الحقوق التي تخولها رخصة الاستطلاع

تخول رخصة الاستطلاع المرخص له مسح واستطلاع المنطقة الموضحة في الرخصة خلال الفترة الزمنية المحددة، ويكون للمرخص له حق غير منفرد فيما يأتي:

1. فحص المنطقة التي تغطيها الرخصة لجميع المعادن غير المستثناة بموجب هذا النظام.
2. فحص الخامات وأخذ العينات حسبما هو موضح في اللائحة.
3. استعمال الوسائل الجيوفيزيائية أو الجيوكيميائية وغير ذلك من الوسائل العلمية.
4. القيام بأي عمل آخر مما يعد عادة من قبيل الفحص المبدئي للأراضي التي يحتمل وجود معادن فيها.
5. الإطلاع على الخرائط والبيانات غير السرية التي لدى الوزارة بعد دفع المقابل المالي لهذه الخدمات وفقاً لما تحدده اللائحة.

ولا تمنح هذه الرخصة له الحق في الحفر بأنواعه ولا في بناء منشآت ثابتة، ولا في إنتاج المعادن من أجل استعمالها أو بيعها. كما أنها لا تمنحه أي أفضلية أو أي حق في استصدار رخصة كشف أو أي رخصة من شأنها أن تخوله استغلال المعادن، كما أن وجود رخصة استطلاع في منطقة معينة لا يمنع الوزارة من منح رخصة أخرى على المنطقة نفسها أو على أي جزء منها، سواء للمرخص له أم لغيره، ويترتب على منح رخصة تخول حاملها حقاً انفرادياً استبعاد المناطق المشمولة بالرخصة اللاحقة من نطاق رخصة الاستطلاع دون أي مسؤولية على الدولة.

المادة الثالثة والثلاثون: التزامات حامل رخصة الاستطلاع

يلتزم المرخص له - إضافة إلى ما تحدده اللائحة - بما يأتي:

1. إبلاغ الوزارة عن مواقع وجود فريق العمل خلال عمليات الاستطلاع.
2. تقديم تقرير سنوي عن نتائج وسير العمل.
3. تقديم تقرير نهائي عند انتهاء مدة الرخصة.

الفصل الثاني: رخصة الكشف، إصدار رخصة كشف

المادة الرابعة والثلاثون:

يصدر الوزير رخصة كشف خلال (ثلاثين) يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات على منطقة لا تزيد مساحتها على مائة كيلومتر مربع لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات، ويجوز تمديدها أو تجديدها لمدة أو مدد لا يتجاوز مجموعها (خمس) سنوات، وتحدد اللائحة شروط وضوابط منح الرخصة.

المادة الخامسة والثلاثون: الحقوق التي تخولها رخصة الكشف

تخول رخصة الكشف المرخص له مزاولة أي نشاط علمي وفني تفصيلي يؤدي إلى الكشف عن رواسب طبيعية لخامات معدنية فلزية وغير فلزية، كما تخوله الحقوق الانفرادية الآتية:

1. الكشف عن جميع المعادن المرخص له بها.

2. استخدام أي وسيلة عملية من وسائل الكشف السابقة للإنتاج التجاري.
3. إنشاء المعسكرات والمرافق لحفظ الآلات والمعدات اللازمة لأغراض الكشف.
4. استخدام الرمل والحصى والمواد المشابهة بحسب ما يكون ذلك مطلوباً لتحقيق أغراض الرخصة.
5. الحصول - أثناء سريان مدة الرخصة - على رخصة استغلال بالمنطقة المرخص له بالكشف فيها وفقاً لأحكام هذا النظام، بشرط أن يكون قد أوفى بجميع التزاماته وأثبت وجود معدن أو معادن يمكن استغلالها.

وعلى الوزارة أن تبت في طلب رخصة الاستغلال خلال الفترة المحددة في اللائحة، فإذا انقضت مدة رخصة الكشف قبل البت في الطلب تعد رخصة الكشف قد مددت حكماً إلى أن يبت في الطلب، ويعفى المرخص له من دفع الرسوم عن فترة تمديد هذه الرخصة.

المادة السادسة والثلاثون: التزامات حامل رخصة الكشف

يلتزم المرخص له طبقاً لما تحدده اللائحة بما يلي:

1. الحد الأدنى للإنفاق على عمليات الكشف.
2. اتخاذ الاحتياطات اللازمة بشأن المخاطر التي قد تنجم عن عمليات الكشف.
3. إبلاغ الوزارة عن مواقع وجود فريق أو فرق العمل خلال عمليات الكشف.
4. تقديم تقارير نصف سنوية عن سير العمل وتقرير شامل عند انتهاء الرخصة.
5. تسليم الوزارة السجلات الفنية والعينات ومحتويات الحفر التي يحصل عليها من المنطقة المشمولة بالرخصة.

الباب الرابع: الأحكام الخاصة برخص الاستغلال

الفصل الأول: أحكام مشتركة، الحقوق التي تخولها رخص الاستغلال

المادة السابعة والثلاثون:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (الثالثة والعشرين) من هذا النظام، تخول رخصة الاستغلال حاملها استثمار واستخراج الخامات والمعادن (تعديناً وتحجيراً) بما في ذلك أي نشاط مباشر أو غير مباشر لازم لتحقيق الاستثمار، وفقاً للشروط والضوابط المحددة في اللائحة، وإذا اكتشف المرخص له رواسب لمعادن أخرى غير مشمولة في الرخصة، جاز له أن يتقدم كتابة للوزارة خلال (تسعين) يوماً من تاريخ الاكتشاف يطلب منحه رخصة استغلال عليها، ولا تخول رخصة الاستغلال حاملها حق تملك أي جزء من الأرض محل الرخصة، كما لا تمنحه أي حق لم ينص عليه صراحة فيها.

المادة الثامنة والثلاثون: التزامات حامل رخصة الاستغلال

لا يجوز للمرخص له أن يبدأ أي عمل تطويري أو تعديني على الأرض محل الرخصة إلا بعد تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية والالتزام بالضوابط والشروط المحددة في اللائحة.

المادة التاسعة والثلاثون: عدم استغلال أحد المعادن

إذا اشتملت رخصة الاستغلال على أكثر من معدن ولم يقم المرخص له باستغلال أحدها، فعلى الوزارة إبلاغ المرخص له كتابة بضرورة استغلال ذلك المعدن، فإذا لم يبدأ المرخص له في استغلاله خلال (تسعين) يوماً من تاريخ الإبلاغ، جاز للوزارة إنهاء حقوقه بالنسبة لذلك المعدن، ومنح شخص آخر رخصة استغلال للمعدن غير المستغل، بشرط ألا يؤثر ذلك بشكل جوهري على عمليات المرخص له الأول.

المادة الأربعون: استخدام مرافق خارج منطقة الاستغلال

إذا لم يرغب المرخص له تجديد أو تمديد الرخصة، وكان في حاجة إلى استخدام المرافق الموجودة في منطقة الرخصة لاستخدامها كجزء مكمل لعمليات التعدين في منطقة رخصة أخرى، فإنه يجوز للوزارة

السماح له بذلك وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

المادة الحادية والأربعون: المناطق المحجوزة للمنافسة

يجوز للوزارة تحديد بعض المناطق لمنح الرخص التي تخول حاملها الحق في استغلال المعادن الموجودة فيها على أساس التنافس، وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

المادة الثانية والأربعون: شراء الإنتاج

للدولة الأفضلية في أن تشتري من أي مرخص له ما تحتاج من إنتاجه من المعادن بالشروط والأسعار التي تتوافر فيها هذه المعادن، ما لم يكن المرخص له قد التزم قبل ذلك ببيع الإنتاج لطرف ثالث.

المادة الثالثة والأربعون: تجديد أو تمديد رخص الاستغلال

للوزير تجديد أو تمديد رخصة التعدين، ورخصة محجر مواد خام، ورخصة منجم صغير لمدة أو لمدد لا يتجاوز مجموعها المدة القصوى للرخصة المطلوب تجديدها أو تمديدها، بشرط أن يكون المرخص له قد قدم طلب التجديد أو التمديد قبل (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ انتهاء الرخصة وفقاً للشروط والضوابط المحددة في اللائحة.

وتجدد الوزارة أو تمدد رخصة محجر مواد بناء، متى توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة.

الفصل الثاني: إصدار رخص الاستغلال (رخصة التعدين ورخصة محجر المواد الخام)

المادة الرابعة والأربعون:

يصدر الوزير رخصة التعدين ورخصة محجر المواد الخام خلال (ستين) يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات، ولمدة لا تتجاوز (ثلاثين) سنة، على ألا تزيد مساحة الأرض محل الرخصة على خمسين كيلومتراً مربعاً، وأن تكون أجزاؤها متماسكة ومتجاورة بشكل مقبول للوزارة، ويراعى في تقدير المساحة الاعتبارات الفنية والاقتصادية والبيئية، وأن تقتصر الرخصة على معدن أو معادن أو أنواع من الصخور المحددة في اللائحة كمواد خام.

المادة الخامسة والأربعون: رخصة المنجم الصغير

يصدر الوزير رخصة منجم صغير خلال (ستين) يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات، ولمدة لا تتجاوز (عشرين) سنة، على ألا تزيد مساحة الأرض محل الرخصة على كيلومتر مربع واحد، وأن تكون أجزاؤها متماسكة ومتجاورة بشكل مقبول للوزارة، وفقاً للشروط والضوابط المحددة في اللائحة.

المادة السادسة والأربعون: رخصة محجر مواد البناء

تصدر الوزارة رخصة محجر مواد البناء خلال (ثلاثين) يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات، ولمدة لا تتجاوز (خمس) سنوات، على ألا تزيد مساحة الأرض محل الرخصة على (000.250) مائتين وخمسين ألف متر مربع، ويجب أن تكون أجزاؤها متماسكة، وتقتصر الرخصة على المعادن أو الصخور المحددة في اللائحة كمواد للبناء.

الباب الخامس: الأحكام الخاصة برخصة جمع المواد

المادة السابعة والأربعون: إصدار رخصة جمع مواد

تصدر الوزارة لشخص طبيعي أو معنوي رخصة جمع مواد خلال (ثلاثين) يوم عمل من تاريخ استيفاء جميع المتطلبات، ولمدة لا تتجاوز (سنتين)، ويقصر منح الرخصة على المادة أو المواد المناسبة للعينات أو لأعمال الزينة أو لأغراض مماثلة، ولا تجوز المتاجرة في المواد المتحصل عليها، ويجوز للوزارة تجديد أو تمديد هذه الرخصة لمدة أو مدد مماثلة وفقاً للضوابط والشروط المحددة في اللائحة.

المادة الثامنة والأربعون: الحقوق والالتزامات التي تخولها رخصة جمع المواد

تخول رخصة جمع المواد لحاملها حقاً غير انفرادي في جمع المواد المحددة في الرخصة دون استخدام أجهزة ومعدات تعمل بالطاقة.

ويجب على المرخص له أن يقدم على النحو المحدد في اللائحة معلومات عن موقع وجوده الفعلي أثناء قيامه بنشاط جمع المواد، وأن يقدم تقريراً نهائياً على النموذج وبالكيفية المحددة في اللائحة.

الباب السادس: الأحكام المالية

المادة التاسعة والأربعون: الرسوم

يحدد الجدول الملحق بهذا النظام الرسوم التي يتعين دفعها، وهي:

أ - رسم تقديم الطلب.
ب - رسم إصدار الرخصة أو تجديدها أو تمديدها.
جـ - رسم تحويل الرخصة.

ولمجلس الوزراء تعديل أي من الرسوم الواردة في الجدول الملحق بهذا النظام.

المادة الخمسون: الإيجار السطحي والمقابل المالي للاستغلال

1. تحصل الدولة من كل حامل رخصة تعدين غير خاضع لضريبة الدخل مقابلاً مالياً نسبته (خمسة وعشرون) في المائة من دخله الصافي السنوي أو ما يماثل ضريبة الدخل ايهما أقل، على أن تحسم الزكاة المستحقة عليه من ذلك.
2. تحدد اللائحة المقابل المالي لرخص الاستغلال الأخرى وفقاً لما يتفق عليه وزير البترول والثروة المعدنية، ووزير المالية، كما تحدد اللائحة مقدار الإيجار السطحي، وتعفى الأراضي المملوكة ملكية خاصة من دفع هذا الإيجار.

المادة الحادية والخمسون: الكيفية التي يتم بها تحديد قيمة المعدن

في حالة عدم وجود سعر متعارف عليه للمعدن أو المادة مقدرة في نقطة التصدير أو نقطة الاستغلال داخل المملكة، تشكل لجنة من المختصين في الوزارة لتحديد القيمة المعادلة لقيمة المعدن أو المادة أو مشتقاتها المشمولة في هذا النظام حسب مقتضى الحال وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية والخمسون:

يتمتع المرخص له بموجب هذا النظام بالحوافز المقررة في أنظمة المملكة وعلى وجه الخصوص نظام ضريبة الدخل ونظام الاستثمار الأجنبي.

المادة الثالثة والخمسون: الإعفاء من الرسوم الجمركية

تعفى المعدات وقطع الغيار المستوردة اللازمة لتنفيذ أي مشروع مرخص له بموجب هذا النظام، من الرسوم الجمركية بناءً على بيانات وقوائم معتمدة ومصدقة من الوزارة.

الباب السابع: أحكام متنوعة

المادة الرابعة والخمسون: عقوبات عامة

يعاقب كل من قام بأي عملية استطلاع أو كشف أو استغلال بالمخالفة لأي من أحكام هذا النظام بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال، ويجوز مصادرة جميع المعادن ومشتقاتها الناتجة عن عملية الاستغلال والآلات والمعدات المستخدمة في تلك المخالفة.

المادة الخامسة والخمسون: عقوبة تقديم معلومات غير صحيحة

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل مرخص له أو طالب رخصة تعمد تزويد الوزارة بمعلومات غير صحيحة في أي طلب أو تقرير أو أي مستند مطلوب تقديمه بموجب هذا النظام أو لائحته التنفيذية.

المادة السادسة والخمسون: عقوبة التأخر عن دفع المبالغ المستحقة للدولة

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز ضعف المبلغ المستحق للدولة كل من تأخر في تسليم الدولة لمدة (ستين) يوماً عائداً مستحقاً لها أو سلمها عائداً أقل من المستحق لها بالمخالفة لأحكام هذا النظام أو لائحته التنفيذية أو لشروط الرخصة الممنوحة له.

المادة السابعة والخمسون: تطبيق العقوبات

مع عدم الإخلال بأحكام إنهاء الرخص المنصوص عليها في المادة (الحادية والعشرين) من هذا النظام، يتولى تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام لجنة تشكل في الوزارة من ثلاثة من المختصين يكون أحدهم على الأقل مؤهلاً شرعياً أو نظامياً.

ويجوز التظلم من قرارات هذه اللجنة أمام ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغ صاحب الشأن بالقرار الصادر، وتنظم اللائحة أعمال هذه اللجنة.

المادة الثامنة والخمسون: التحكيم

يجوز الاتفاق على تسوية أي نزاع أو خلاف ينشأ بين أي مرخص له والوزارة عن طريق التحكيم وفقاً لأحكام نظام التحكيم في المملكة العربية السعودية، ولأغراض هذا النظام يعد ديوان المظالم هو الجهة المختصة أصلاً بنظر النزاع.

المادة التاسعة والخمسون: الوثائق والبيانات الواجب نشرها

على الوزارة أن تنشر في الجريدة الرسمية النص الكامل لكل مما يأتي:

1. اللائحة التنفيذية لهذا النظام.
2. القرارات ذات الطابع العام.
3. الرخصة المانحة للحقوق.
4. القرارات القاضية بنقل أو تحويل الحقوق الممنوحة بموجب هذا النظام.
5. القرارات القاضية بإنهاء الحقوق الممنوحة بموجب هذا النظام، وغيرها من القرارات أو الوثائق التي ينص عليها في اللائحة.

المادة الستون: أثر هذا النظام على الرخص السابقة

1. يحل هذا النظام محل نظام التعدين الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/21) والتاريخ 1392/5/20هـ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام أو قرارات سابقة.
2. يستمر سريان الحقوق الناشئة في ظل نظام التعدين الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/21) والتاريخ 1392/5/20هـ إذا كانت تلك الحقوق نافذة قبل سريان العمل بهذا النظام على أن تطبق الأحكام المالية المقررة بموجب هذا النظام ولائحته التنفيذية على أصحاب تلك الحقوق وذلك من تاريخ العمل به.

المادة الحادية والستون: نشر هذا النظام ونفاذه

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره.

المادة الثانية والستون: اللائحة التنفيذية

يصدر وزير البترول والثروة المعدنية اللائحة التنفيذية لهذا النظام، ويعمل بها من تاريخ العمل بالنظام.

نظام مكافحة غسل الأموال[1]

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في هذا النظام المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

غسل الأموال: ارتكاب أي فعل أو الشروع فيه يقصد من ورائه إخفاء أو تمويه أصل حقيقة مكتسبة خلافاً للشرع أو النظام وجعلها تبدو كأنها مشروعة المصدر.

الأموال: الأصول أو الممتلكات أياً كان نوعها مادية كانت أو معنوية، منقولة أو ثابتة، والمستندات القانونية والصكوك التي تثبت تملك الأصول أو حق متعلق بها.

المتحصلات: أي مال مستمد أو حصل عليه - بطريق مباشر أو غير مباشر - من ارتكاب جريمة من الجرائم المعاقب عليها وفقاً لأحكام هذا النظام.

الوسائل: كل ما استخدم أو أعد للاستخدام بأي شكل في ارتكاب جريمة من الجرائم المعاقب عليها وفقاً لأحكام هذا النظام.

المؤسسات المالية وغير المالية: أي منشأة في المملكة تزاول واحداً أو أكثر من الأنشطة المالية أو التجارية أو الاقتصادية، كالبنوك أو محلات الصرافة أو شركات الاستثمار أو التأمين أو الشركات التجارية أو المؤسسات الفردية أو الأنشطة المهنية، أو أي نشاط آخر مماثل تحدده اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

العملية: كل تصرف في الأموال أو الممتلكات أو المتحصلات النقدية أو العينية، ويشمل على سبيل المثال الإيداع، السحب التحويل، البيع، الشراء، الإقراض، المبادلة، أو استعمال خزائن الإيداع ونحوها مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

النشاط الإجرامي: أي نشاط يشكل جريمة معاقباً عليها وفق الشرع النظام بما في ذلك تمويل الإرهاب والأعمال الإرهابية والمنظمات الإرهابية.

الحجز التحفظي: الحظر المؤقت على نقل الأموال والمتحصلات وتحويلها أو تبديلها أو التصرف فيها أو تحريكها، أو وضع اليد عليها أو حجزها بصورة مؤقتة، استناداً إلى أمر صادر من محكمة أو سلطة مختصة بذلك.

المصادرة: التجريد والحرمان الدائمان من الأموال أو المتحصلات أو الوسائط المستخدمة في الجريمة بناء على حكم قضائي صادر من محكمة مختصة.

الجهة الرقابية: الجهة الحكومية المختصة بمنح التراخيص للمؤسسات المالية وغير المالية والمختصة كذلك بالرقابة أو الإشراف على تلك المؤسسات.

السلطة المختصة: كل جهاز حكومي منوط به مكافحة عمليات غسل الأموال وفق اختصاصه.

المادة الثانية:

يعد مرتكباً جريمة غسل الأموال كل من فعل أياً من الأفعال الآتية:

أ - إجراء أي عملية لأموال أو متحصلات، مع علمه بأنها ناتجة من نشاط إجرامي أو مصدر غير مشروع أو غير نظامي.

ب - نقل أموال أو متحصلات - أو اكتسابها أو استخدامها أو حفظها أو تلقيها أو تحويلها، مع علمه بأنها ناتجة من نشاط إجرامي أو مصدر غير مشروع أو غير نظامي .

ج - إخفاء أو تمويه طبيعة الأموال أو المتحصلات، أو مصدرها أو تحركاتها أو ملكيتها أو مكانها أو طريقة التصرف بها، مع علمه بأنها ناتجة من نشاط إجرامي أو مصدر غير مشروع أو غير نظامي .

د - تمويل الإرهاب والأعمال الإرهابية والمنظمات الإرهابية .

هـ - الاشتراك بطريق الاتفاق أو المساعدة أو التحريض أو تقديم الرشوة أو النصح أو التسهيل أو التواطؤ أو التستر أو الشروع في ارتكاب أي فعل من الأفعال المنصوص عيها في هذه المادة.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/39 وتاريخ1424/6/25هـ، بناءا على قرار مجلس الوزراء رقم 167 وتاريخ1424/6/20هـ.

المادة الثالثة:

يعد مرتكباً جريمة غسل الأموال كل من فعل أياً من الأفعال الواردة في المادة (الثانية) من هذا النظام أو اشترك فيه من رؤساء مجالس إدارات المؤسسات المالية وغير المالية أو أعضائها أو أصحابها أو موظفيها أو ممثليها المفوضين أو مدققي حساباتها أو مستخدميها ممن يتصرفون بمقتضى هذه الصفات، مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية للمؤسسات المالية وغير المالية عن تلك الجريمة إذا ارتكبت باسمها أو لحسابها .

المادة الرابعة:

على المؤسسات المالية وغير المالية ألا تجري أي تعامل مالي أو تجاري أو غيره باسم مجهول أو وهمي، ويجب التحقق من هوية المتعاملين استناداً إلى وثائق رسمية، وذلك عند بداية التعامل مع هؤلاء العملاء أو عن إجراء صفقات تجارية معهم بصفة مباشرة أو نيابة عنهم، وعلى تلك المؤسسات التحقق من الوثائق الرسمية للكيانات ذات الصفة الاعتبارية التي توضح اسم المنشأة وعنوانها وأسماء المالكين لها والمديرين المفوضين بالتوقيع عنها ونحو ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

المادة الخامسة:

على المؤسسات المالية وغير المالية الاحتفاظ ـ لمدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ انتهاء العملية أو قفل الحساب- بجميع السجلات والمستندات، لإيضاح التعاملات المالية والصفقات التجارية والنقدية سواء كانت محلية أو خارجية، وكذلك الاحتفاظ بملفات الحسابات والمراسلات التجارية وصور وثائق الهويات الشخصية.

المادة السادسة:

على المؤسسات المالية وغير المالية وضع إجراءات احترازية ورقابة داخلية لكشف أي من الجرائم المبينة في هذا النظام وإحباطها، والالتزام بالتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية المختصة في هذا المجال.

المادة السابعة:

على المؤسسات المالية وغير المالية ـ عند توافر مؤشرات ودلائل كافية على إجراء عملية وصفقة معقدة أو ضخمة أو غير طبيعية أو عملية تثير الشكوك والشبهات حول ماهيتها والغرض منها، أو أن لها علاقة بغسل الأموال أو بتمويل الإرهاب أو الأعمال أو المنظمات الإرهابية ـ أن تبادر إلى اتخاذ الإجراءات الآتية:

أ - إبلاغ وحدة التحريات المالية المنصوص عليها في المادة (الحادية عشرة) من هذا النظام بتلك العملية فوراً.

ب- إعداد تقرير يتضمن جميع البيانات والمعلومات المتوافرة لديها عن تلك العمليات والأطراف ذات الصلة، وتزويد وحدة التحريات به.

المادة الثامنة:

استثناءً من الأحكام المتعلقة بالسرية المصرفية فإن على المؤسسات المالية وغير المالية تقديم الوثائق والسجلات والمعلومات للسلطة القضائية أو السلطة المختصة عند طلبها.

المادة التاسعة:

على المؤسسات المالية وغير المالية والعاملين فيها وغيرهم من الملزمين بأحكام هذا النظام ألا يحذروا العملاء أو يسمحوا بتحذيرهم أو تحذير غيرهم من الأطراف ذات الصلة من وجود شبهات حول نشاطاتهم.

المادة العاشرة:

على المؤسسات المالية وغير المالية أن تضع برامج لمكافحة عمليات غسل الأموال، على أن تشمل هذه البرامج كحد أدنى ما يأتي:

أ ـ تطوير وتطبيق السياسات والخطط والإجراءات والضوابط الداخلية، بما في ذلك تعيين موظفين ذوي كفاية في مستوى الإدارة العليا لتطبيقها.

ب ـ وضع نظم تدقيق ومراجعة داخلية تعنى بمراقبة توافر المتطلبات الأساسية في مجال مكافحة غسل الأموال.

ج ـ إعداد برامج تدريبية مستمرة للموظفين المختصين لأحاطتهم بالمستجدات في مجال عمليات غسل الأموال، وبما يرفع من قدراتهم في التعرف على تلك العمليات وأنماطها وكيفية التصدي لها.

المادة الحادية عشرة:

تنشأ وحدة لمكافحة غسل الأموال تسمى "وحدة التحريات المالية"، ويكون من مسؤولياتها تلقي البلاغات وتحليلها، وإعداد التقارير عن المعاملات المشبوهة في جميع المؤسسات المالية وغير المالية، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا النظام مقر هذه الوحدة وتشكيلها واختصاصاتها وكيفية ممارستها وارتباطها.

المادة الثانية عشرة:

لوحدة التحريات المالية عند التأكد من قيام الشبهة أن تطلب من الجهة المختصة بالتحقيق القيام بالحجز التحفظي على الأموال والممتلكات والوسائط المرتبطة بجريمة غسل الأموال لمدة لا تزيد على عشرين يوماً، وإذا اقتضى الأمر استمرار الحجز التحفظي لمدة أطول من ذلك فيكون بأمر قضائي من المحكمة المختصة .

المادة الثالثة عشرة:

يجوز تبادل المعلومات التي تكشف عنها المؤسسات المالية وغير المالية ـ وفقاً لأحكام المادة (الثامنة) من هذا النظام ـ بين تلك المؤسسات والسلطات المختصة حين تكون تلك المعلومات متعلقة بمخالفة أحكام هذا النظام ؛ وعلى السلطات المختصة الالتزام بسرية تلك المعلومات وعدم الكشف عنها إلا بالقدر الذي يكون ضرورياً لاستخدامها في التحقيقات أو الدعاوى المتعلقة بمخالفة أحكام هذا النظام .

المادة الرابعة عشرة:

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا النظام قواعد وإجراءات الإفصاح عن المبالغ المالية النقدية والمعادن الثمينة التي يسمح بدخولها المملكة وخروجها منها، وتحدد مقدار المبالغ والأوزان الواجب الإفصاح عنها.

المادة الخامسة عشرة:

إذا حكم بمصادرة أموال أو متحصلات أو وسائط وفقاً لأحكام هذا النظام وكان غير واجبة الإتلاف، فللسلطة المختصة أن تتصرف بها وفقاً للنظام، أو اقتسامها مع الدول التي تربطها مع المملكة اتفاقيات أو معاهدات سارية.

المادة السادسة عشرة:

يعاقب كل من يرتكب جريمة غسل الأموال المنصوص عليها في المادة (الثانية) من هذا النظام بالسجن لمدة لا تزيد عن عشر سنوات وبغرامة مالية لا تزيد على خمسة ملايين ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، مع مصادرة الأموال والمتحصلات والوسائط محل الجريمة، وإذا اختلطت الأموال والمتحصلات بأموال اكتسبت من مصادر مشروعة كانت هذه الأموال خاضعة للمصادرة في حدود ما يعادل قيمة المقدرة للمتحصلات غير المشروعة وللمحكمة المختصة أن تعفي من هذه العقوبات مالك الأموال أو المتحصلات موضوع التجريم أو حائزها أو مستخدمها إذا أبلغ السلطات ـ قبل علمها ـ بمصادر الأموال أو المتحصلات وهوية المشتركين، دون أن يستفيد من عائداتها.

المادة السابعة عشرة:

تكون عقوبة السجن مدة لا تزيد خمس عشرة سنة وغرامة مالية لا تزيد على سبعة ملايين ريال إذا اقترنت جريمة غسل الأموال بأي من الحالات التالية:

أ ـ إذا ارتكب الجاني الجريمة من خلال عصابة منظمة.

ب ـ استخدام الجاني للعنف أو الأسلحة.

ج- شغل الجاني وظيفة عامة واتصال الجريمة بهذه الوظيفة، أو ارتكابه الجريمة مستغلاً سلطاته أو نفوذه.

د ـ التغرير بالنساء أو القصر واستغلالهم.

هـ ـ ارتكاب الجريمة من خلال مؤسسة إصلاحية أو خيرية أو تعليمية أو في مرفق خدمة اجتماعية.

و ـ صدور أحكام محلية أو أجنبية سابقة بالإدانة بحق الجاني، وبوجه خاص في جرائم مماثلة.

المادة الثامنة عشرة:

دون الإخلال بالأنظمة يعاقب بالسجن ـ مدة لا تزيد على سنتين وبغرامة مالية لا تزيد على خمسمائة ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين ـ كل من أخل من رؤساء مجالس إدارات المؤسسات المالية وغير المالية أو أعضائها أو أصحابها أو مديرها أو موظفيها أو ممثليها المفوضين عنها أو مستخدميها ممن يتصرفون بمقتضى هذه الصفات بأي من الالتزامات الواردة في المواد (الرابعة، والخامسة، والسادسة، والسابعة، والثامنة، والتاسعة، والعشرة) من هذا النظام، ويسري تطبيق العقوبة على من يزأول النشاط دون الحصول على التراخيص اللازمة.

المادة التاسعة عشرة:

يجوز بحكم بناء على ما ترفعه الجهة المختصة أن توقع على المؤسسات المالية وغير المالية التي تثبت مسؤوليتها وفقاً لأحكام المادتين (الثانية) و(الثالثة) هذا النظام غرامة مالية لا تقل عن مائة ألف ريال ولا تزيد على ما يعادل قيمة الأموال محل الجريمة.

المادة العشرون:

فيما عدا العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام يعاقب كل يخالف أحكامه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة مالية لا تزيد على مائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة الحادية والعشرون:

لا تطبق العقوبات الواردة في هذا النظام بحق من وقع في مخالفته بحسن نية.

المادة الثانية والعشرون:

يجوز تبادل المعلومات التي تكشف عنها المؤسسات المالية وغير المالية بين تلك المؤسسات والسلطات المختصة في دول أخرى تربطها بالمملكة اتفاقيات أو معاهدات سارية، أو تبعاً للمعاملة بالمثل، وذلك وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة، دون أن يشكل ذلك إخلالاً بالأحكام والأعراف المتعلقة بسرية أعمال المؤسسات المالية وغير المالية.

المادة الثالثة والعشرون:

للسلطة القضائية ـ بناءً على طلب من محكمة أو سلطة مختصة بدولة أخرى تربطها بالمملكة اتفاقية أو معاهدة سارية أو تبعاً للمعاملة بالمثل أن تأمر بالتحفظ على الأموال أو المتحصلات أو الوسائط المرتبطة بجريمة غسل الأموال وفق الأنظمة المعمول بها في المملكة.

وللسلطة المختصة بناء على طلب من سلطة مختصة بدولة أخرى تربطها بالمملكة اتفاقية أو معاهدة سارية أو تبعاً للمعاملة بالمثل أن تأمر بتعقب الأموال أو المتحصلات أو الوسائط المرتبطة بجريمة غسل الأموال وفق الأنظمة المعمول بها في المملكة.

المادة الرابعة والعشرون:

يجوز الاعتراف والتنفيذ لأي حكم قضائي بات ينص على مصادرة الأموال أو العائدات أو الوسائط المتعلقة بجرائم غسل الأموال صادر من محكمة مختصة بدولة أخرى تربطها بالمملكة اتفاقية أو معاهدة سارية أو تبعاً للمعاملة بالمثل، وذلك كانت الأموال أو المتحصلات أو الوسائط التي نص عليها هذا الحكم جائزاً إخضاعها للمصادرة وفقاً للنظام المعمول به في المملكة.

المادة الخامسة والعشرون:

يعفي رؤساء مجالس إدارات المؤسسات المالية وغير المالية.أعضاؤها أو أصحابها أو موظفها أو مستخدموها أو ممثلوها المفوضون عنها من المسؤولية الجنائية أو المدنية أو الإدارية التي يمكن أن تترتب على تنفيذ الواجبات المنصوص عليها في هذا النظام أو على الخروج على أي قيد مفروض للضمان سرية المعلومات، ما لم يثبت أن ما قاموا به قد كان بسوء نية لأجل الإضرار بصاحب العملية.

المادة السادسة والعشرون:

تختص المحاكم العامة بالفصل في جميع الجرائم الواردة في هذا النظام .

المادة السابعة والعشرون:

تتولى هيئة التحقيق والادعاء العام التحقيق والادعاء أمام المحاكم في الجرائم الواردة في هذا النظام.

المادة الثامنة والعشرون:

يصدر وزير الداخلية بالاتفاق مع وزير المالية اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدروه.

المادة التاسعة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مرور ستين يوماً من تاريخ نشره.

أهداف خطة التنمية الثامنة

وافق مجلس الوزراء الموقر على قرار مجلس الشورى رقم (175) بتاريخ 1424/6/27هـ القاضي بالموافقة على الأهداف العامة والأسس الاستراتيجية لخطة التنمية الثامنة للأعوام (1425/1426-1429/1430هـ) وتضمنت هذه الأهداف والأسس قضايا وجوانب مهمة للوطن والمواطن وفيما يلي هذه الأهداف والأسس:

الهدف الأول:

المحافظة على التعاليم والقيم الإسلامية، وتعزيز الوحدة الوطنية، والأمن الوطني، والاستقرار الاجتماعي، وترسيخ هوية المملكة العربية والإسلامية.

الهدف الثاني:

الاستمرار في تطوير الخدمات المقدمة للحجاج والمعتمرين بما يكفل أداء الشعائر بيسر وسهولة.

الهدف الثالث:

رفع مستوى المعيشة، وتحسين نوعية الحياة، وتوفير فرص العمل للمواطنين، وذلك من تسريع عملية التنمية، ورفع معدلات النمو الاقتصادي، والتوسع الكمي والنوعي في الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية.

الهدف الرابع:

تنمية القوى البشرية، ورفع كفاءتها، وزيادة مشاركتها، لتلبية متطلبات الاقتصاد الوطني.

الهدف الخامس:

تنويع القاعدة الاقتصادية مع التركيز على المجالات الواعدة مثل الصناعات التحويلية، خاصة الصناعات كثيفة الاستخدام للطاقة ومشتقاتها، وصناعات التعدين والسياحة وتقنية المعلومات.

الهدف السادس:

تحسين إنتاجية الاقتصاد السعودي، وتعزيز قدراته التنافسية، وتهيئته للتعامل بمرونة وكفاءة أكبر مع المتغيرات والمستجدات الاقتصادية على الأصعدة المحلية والإقليمية والدولية.

الهدف السابع:

زيادة مساهمة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الهدف الثامن:

تحقيق التنمية المتوازنة بين مناطق المملكة، وتضييق الفجوة التنموية فيما بينها.

الهدف التاسع:

تطوير منظومة العلوم والتقنية، والاهتمام بالمعلوماتية، ودعم وتشجيع البحث العلمي والتطور التقني لتعزيز كفاءة الاقتصاد السعودي، ومواكبة التوجه نحو اقتصاد المعرفة.

الهدف العاشر:

المحافظة على الموارد المائية وتنميتها وترشيد استخدامها.

الهدف الحادي عشر:

حماية البيئة وتطوير أنظمتها في إطار متطلبات التنمية المستدامة.

الهدف الثاني عشر:

الاستمرار في تعزيز وتطوير علاقات المملكة بالدول العربية والإسلامية والدول الصديقة.

الأسس الاستراتيجية

الأساس الاستراتيجي الأول:

زيادة مساهمة القوى العاملة الوطنية في القطاعات التنموية، والاهتمام بتأهيلها وتدريبها لتحسين إنتاجيتها ورفع

كفاءة أدائها، والاستمرار في إحلال العمالة الوطنية محل العمالة الوافدة.

الأساس الاستراتيجي الثاني:

الاهتمام بشؤون المرأة، وتطوير قدراتها، وإزالة المعوقات أمام مشاركتها في الأنشطة التنموية في إطار ما تقضي به القيم والتعاليم الإسلامية.

الأساس الاستراتيجي الثالث:

التوسع في خدمات الرعاية الصحية والاجتماعية للسكان.

الأساس الاستراتيجي الرابع:

العناية بالفئات المحتاجة من المواطنين، والاهتمام بمعالجة ظاهرة الفقر والحد منها وتقليص معدلاتها بالتركيز على السياسات والبرامج الاقتصادية التي تستهدف رفع معدلات النمو الاقتصادي، وتحقيق التنمية المتوازنة لمناطق المملكة.

الأساس الاستراتيجي الخامس:

تطوير منظومة التعليم والتدريب بجميع عناصرها، والاهتمام بمخرجاتها، بما يلبي احتياجات المجتمع المتغيرة، وسوق العمل، ومتطلبات التنمية، ويواكب المعارف والتقنيات الحديثة، مع الاهتمام بالثقافة ونشرها.

الأساس الاستراتيجي السادس:

تطوير الخدمات العامة وتحسين نوعيتها، وتوفيرها بما يلائم الاحتياجات الفعلية المتزايدة للسكان، ورفع كفاءة أداء الأجهزة المسؤولة عنها.

الأساس الاستراتيجي السابع:

تحسين استغلال الموارد الاقتصادية، مع التركيز على الترشيد كعنصر أساسي، ورفع كفاءة أداء الأجهزة المسؤولة عنها.

الأساس الاستراتيجي الثامن:

الاستمرار في بناء التجهيزات الأساسية بما يواكب زيادة الطلب عليها، وتطوير أدائها والاهتمام بصيانتها والمحافظة عليها، وإحلال بديل للمستهلك منها.

الأساس الاستراتيجي التاسع:

الاستمرار في الاهتمام بتهيئة المناخ الملائم لزيادة مساهمة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتكثيف المبادرات الحكومية لتشجيع الاستثمارات الخاصة، الوطنية والأجنبية، وتعزيز المقدرة التنافسية للمنتجات الوطنية.

الأساس الاستراتيجي العاشر:

تخصيص مزيد من المرافق والأنشطة والخدمات العامة، مع مراعاة زيادة نسبة مشاركة المواطنين في ملكية أصولها، وفي إطار من المنافسة والشفافية.

الأساس الاستراتيجي الحادي عشر:

تنمية السياحة وتطوير خدماتها ومرافقها مع المحافظة على البيئة والتراث الوطني.

الأساس الاستراتيجي الثاني عشر:

اتباع سياسة سكانية تراعي المتغيرات الكمية والنوعية للسكان وتوزيعاتهم الجغرافية، وتعزيز العلاقة بين المتغيرات السكانية وتوجهات التنمية المستدامة.

الأساس الاستراتيجي الثالث عشر:

توزيع الموارد والخدمات بين مناطق المملكة بما يقلل الفوارق التنموية بينها، ويعزز ميزاتها النسبية والتنافسية.

الأساس الاستراتيجي الرابع عشر:

بناء قاعدة وطنية للعلوم والتقنية قادرة على الابتكار والتجديد، والتوسع في استخدمات تقنية المعلومات والاتصالات، وتطوير قواعد البيانات بما يدعم الاقتصاد الوطني.

الأساس الاستراتيجي الخامس عشر:

الاستمرار في عملية التطوير الإداري وتوفير البيئة التنظيمية المحفزة للتنمية والكفاءة الاقتصادية.

الأساس الاستراتيجي السادس عشر:

انتهاج سياسات مالية ونقدية تسهم في رفع معدلات النمو الاقتصادي، وتحقق مستوى عالٍ من التوظيف، وتعزز الاستقرار الاقتصادي.

الأساس الاستراتيجي السابع عشر:

تخفيض حجم الدين العام إلى معدلات مقبولة، وتطوير آليات لتحقيق الاستقرار المالي على المدى البعيد.

الأساس الاستراتيجي الثامن عشر:

اتباع منهج الإدارة المتكاملة للموارد المائية، وتعظيم الاستفادة من هذه الموارد، مع التركيز على الترشيد في استخدامها، وتنمية مصادرها وأساليب المحافظة عليها.

الأساس الاستراتيجي التاسع عشر:

تشجيع المؤسسات الخاصة والأفراد على الإسهام في الأعمال التطوعية والخيرية في المجالات الاجتماعية والصحية والتعليمية، وترسيخ مفهومها وأهميتها، والارتقاء بوسائلها وأساليب أدائها.

الأساس الاستراتيجي العشرون:

الاستمرار في الاهتمام بحماية البيئة من التلوث وتطوير أنظمتها، وحماية الحياة الفطرية وإنمائها، والمحافظة على الموارد الطبيعية وترشيد استغلالها.

الأساس الاستراتيجي الحادي والعشرون:

تعزيز التكامل بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وتوثيق علاقات المملكة بالدول العربية والإسلامية والدول الصديقة، والمجموعات الاقتصادية الدولية.

النظام العام للبيئة(1)

1- تعاريف وأهداف.

المادة الأولى:

يقصد بالعبارات الآتية في مجال تطبيق أحكام هذا النظام المعاني المبينة قرين كل منها:

الجهة المختصة: مصلحة الأرصاد وحماية البيئة.

الوزير المختص: وزير الدفاع والطيران والمفتش العام.

الجهة العامة: أي وزارة أو مصلحة أو مؤسسة حكومية.

الجهة المرخصة: أي جهة مسئولة عن ترخيص مشروعات ذات تأثير سلبي محتمل على البيئة.

الجهة المعنية: الجهة الحكومية المسئولة عن المشروعات ذات العلاقة بالبيئة.

الشخص: أي شخص طبيعي أو معنوي خاص، ويشمل ذلك المؤسسات والشركات الخاصة.

البيئة: كل ما يحيط بالإنسان من ماء وهواء ويابسة وفضاء خارجي، وكل ما تحتويه هذه الأوساط من جماد ونبات وحيوان وأشكال مختلفة من طاقة ونظم وعمليات طبيعية وأنشطة بشرية.

حماية البيئة: المحافظة على البيئة ومنع تلوثها وتدهورها والحد من ذلك.

تلوث البيئة: وجود مادة أو أكثر من المواد أو العوامل بكميات أو صفات أو لمدة زمنية تؤدي بطريق مباشر أو غير مباشر إلى الإضرار بالصحة العامة أو بالأحياء أو الموارد الطبيعية أو الممتلكات، أو تؤثر سلباً على نوعية الحياة ورفاهية الإنسان.

تدهور البيئة: التأثير السلبي على البيئة بما يغير من طبيعتها أو خصائصها العامة أو يؤدي إلى اختلال التوازن الطبيعي بين عناصرها، أو فقد الخصائص الجمالية أو البصرية لها.

الكارثة البيئية: الحادث الذي يترتب عليه ضرر بالبيئة وتحتاج مواجهته إلى إمكانيات أكبر من تلك التي تتطلبها الحوادث العادية والقدرات المحلية.

مقاييس المصدر: حدود أو نسب تركيز الملوثات من مصادر التلوث المختلفة والتي لا يسمح بصرف ما يتجاوزها إلى البيئة المحيطة، ويشمل ذلك تحديد تقنيات التحكم اللازمة لتمشي مع هذه الحدود.

مقاييس الجودة البيئية: حدود أو نسب تركيز الملوثات التي لا يسمح بتجاوزها في الهواء أو الماء أو اليابسة.

المقاييس البيئية: تعني كلاً من مقاييس الجودة البيئية ومقاييس المصدر.

المعايير البيئية: تعني المواصفات والاشتراطات البيئية للتحكم في مصادر التلوث.

المشروعات: أي مرافق أو منشآت أو أنشطة ذات تأثير محتمل على البيئة.

التغيير الرئيسي: أي توسعة أو تغيير في تصميم أو تشغيل أي مشروع قائم يحتمل معه حدوث تأثير سلبي على البيئة، ولأغراض هذا التعريف فإن أي استبدال مكافئ نوعاً وسعة لا يعد تغييراً رئيسياً.

التقويم البيئي للمشروع: الدراسة التي يتم إجراؤها لتحديد الآثار البيئية المحتملة أو الناجمة عن المشروع والإجراءات والوسائل المناسبة لمنع الآثار السلبية أو الحد منها وتحقيق أو زيادة المردودات الإيجابية للمشروع على البيئة بما يتوافق مع المقاييس البيئية المعمول بها.

---

(1) مرسوم ملكي رقم م/34 في 1422/7/28هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم: 193 وتاريخ: 1422/7/7هـ

المادة الثانية:

يهدف هذا النظام إلى تحقيق ما يأتي:

1. المحافظة على البيئة وحمايتها وتطويرها، ومنع التلوث عنها.
2. حماية الصحة العامة من أخطار الأنشطة والأفعال المضرة بالبيئة.
3. المحافظة على الموارد الطبيعية، وتنميتها وترشيد استخدامها.
4. جعل التخطيط البيئي جزءاً لا يتجزأ من التخطيط الشامل للتنمية في جميع المجالات الصناعية والزراعية والعمرانية وغيرها.
5. رفع مستوى الوعي بقضايا البيئة، وترسيخ الشعور بالمسئولية الفردية والجماعية للمحافظة عليها وتحسينها، وتشجيع الجهود الوطنية التطوعية في هذا المجال.

2- المهام والالتزامات

المادة الثالثة:

تقوم الجهة المختصة بالمهام التي من شأنها المحافظة على البيئة ومنع تدهورها، وعليها على وجه الخصوص ما يأتي:

1. مراجعة حالة البيئة وتقويمها، وتطوير وسائل الرصد وأدواته، وجمع المعلومات وإجراءات الدراسات البيئية.
2. توثيق المعلومات البيئية ونشرها.
3. إعداد مقاييس حماية البيئة وإصدارها ومراجعتها وتطويرها وتفسيرها.
4. إعداد مشروعات الأنظمة البيئية ذات العلاقة بمسئولياتها.
5. التأكد من التزام الجهات العامة والأشخاص بالأنظمة والمقاييس والمعايير البيئية، واتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك بالتنسيق والتعاون مع الجهات المعنية والمرخصة.
6. متابعة التطورات المستجدة في مجالات البيئة، وإدارتها على النطاقين الإقليمي والدولي.
7. نشر الوعي البيئي على جميع المستويات.

المادة الرابعة:

1. على كل جهة عامة اتخاذ الإجراءات التي تكفل تطبيق القواعد الواردة في هذا النظام على مشروعاتها أو المشروعات التي تخضع لإشرافها، أو تقوم بترخيصها والتأكد من الالتزام بالأنظمة والمقاييس والمعايير البيئية المبينة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام.
2. على كل جهة عامة مسئولة عن إصدار مقاييس أو مواصفات أو قواعد تتعلق بممارسة نشاطات مؤثرة على البيئة أن تنسق مع الجهة المختصة قبل إصدارها.

المادة الخامسة:

على الجهات المرخصة التأكد من إجراء دراسات التقويم البيئي في مرحلة دراسات الجدوى للمشروعات التي يمكن أن تحدث تأثيرات سلبية على البيئة وتكون الجهة القائمة على تنفيذ المشروع هي الجهة المسئولة عن إجراء دراسات التقويم البيئي وفق الأسس والمقاييس البيئية التي تحددها الجهة المختصة في اللوائح التنفيذية.

المادة السادسة:

على الجهة القائمة على تنفيذ مشروعات جديدة أو التي تقوم بإجراء تغييرات رئيسية على المشروعات القائمة أو التي لديها مشروعات انتهت فترات استثمارها المحددة أن تستخدم أفضل التقنيات الممكنة والمناسبة للبيئة المحلية والمواد الأقل تلويثاً للبيئة.

المادة السابعة:

1. على الجهات المسئولة عن التعليم تضمين المفاهيم البيئية في مناهج مراحل التعليم المختلفة.

2. على الجهات المسئولة عن الإعلام تعزيز برامج التوعية البيئية في مختلف وسائل الإعلام وتدعيم مفهوم حماية البيئة من منظور إسلامي.
3. على الجهات المسئولة عن الشئون الإسلامية والدعوة والإرشاد تعزيز دور المساجد في حث المجتمع على المحافظة على البيئة وحمايتها.
4. على الجهات المعنية وضع برامج تدريبية مناسبة لتطوير القدرات في مجال المحافظة على البيئة وحمايتها.

المادة الثامنة:

مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة والتعليمات تلتزم الجهات العامة والأشخاص بما يأتي:

1. ترشيد استخدام الموارد الطبيعية للمحافظة على ما هو متجدد منها وإنمائه وإطالة أمد الموارد غير المتجددة.
2. تحقيق الانسجام بين أنماط ومعدلات الاستخدام وبين السعة التحميلية للموارد.
3. استعمال تقنيات التدوير وإعادة استخدام الموارد.
4. تطوير التقنيات والنظم التقليدية التي تنسجم مع ظروف البيئة المحلية والإقليمية.
5. تطوير تقنيات مواد البناء التقليدية.

المادة التاسعة:

1. تضع الجهة المختصة بالتنسيق مع الجهات المعنية خطة لمواجهة الكوارث البيئية تستند على حصر الإمكانيات المتوفرة على المستوى المحلي والإقليمي والدولي.
2. تلتزم الجهات المعنية بوضع وتطوير خطط الطوارئ اللازمة لحماية البيئة من مخاطر التلوث التي تنتج عن الحالات الطارئة التي قد تحدثها المشروعات التابعة لها أثناء القيام بنشاطاتها.
3. على كل شخص يشرف على مشروع أو مرفق يقوم بأعمال لها تأثيرات سلبية محتملة على البيئة وضع خطط طوارئ لمنع أو تخفيف مخاطر تلك التأثيرات وأن تكون لديه الوسائل الكفيلة بتنفيذ تلك الخطط.
4. تقوم الجهة المختصة بالتنسيق مع الجهات المعنية بمراجعة دورية عن مدى ملائمة خطط الطوارئ.

المادة العاشرة

يجب مراعاة الجوانب البيئية في عملية التخطيط على مستوى المشروعات والبرامج والخطط التنموية للقطاعات المختلفة والخطة العامة للتنمية.

المادة الحادية عشرة:

1. على كل شخص مسئول عن تصميم أو تشغيل أي مشروع أو نشاط الالتزام بأن يكون تصميم وتشغيل هذا المشروع متمشياً مع الأنظمة والمقاييس المعمول بها.
2. على كل شخص يقوم بعمل قد يؤدي إلى حدوث تأثيرات سلبية على البيئة أن يقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة للحد من تلك التأثيرات أو خفض احتمالات حدوثها.

المادة الثانية عشرة:

1. يلتزم من يقوم بأعمال الحفر أو الهدم أو البناء أو نقل ما ينتج عن هذه الأعمال من مخلفات أو أتربة باتخاذ الاحتياطات اللازمة للتخزين والنقل الآمن لها ومعالجتها والتخلص منها بالطرق المناسبة.
2. يجب عند حرق أي نوع من أنواع الوقود أو غيره سواء كان للأغراض الصناعة أو توليد الطاقة أو أي أنشطة أخرى أن يكون الدخان أو الغازات أو الأبخرة المنبعثة عنها والمخلفات الصلبة والسائلة الناتجة، في الحدود المسموح بها في المقاييس البيئية.
3. يجب على صاحب المنشأة اتخاذ الاحتياطات والتدابير اللازمة لضمان عدم تسرب أو انبعاث ملوثات الهواء داخل أماكن العمل إلا في حدود المقاييس البيئية المسموح بها.
4. يشترط في الأماكن العامة المغلقة وشبه المغلقة أن تكون مستوفية لوسائل التهوية الكافية بما يتناسب مع حجم المكان وطاقته الاستيعابية ونوع النشاط الذي يمارس فيه.

5. وتحدد الاحتياطات والتدابير والطرق والمقاييس البيئية في اللوائح التنفيذية.

المادة الثالثة عشرة:

يلتزم كل من يباشر الأنشطة الإنتاجية أو الخدمية أو غيرها باتخاذ التدابير اللازمة لتحقيق ما يأتي:

1. عدم تلويث المياه السطحية أو الجوفية أو الساحلية بالمخلفات الصلبة أو السائلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
2. المحافظة على التربة واليابسة والحد من تدهورها أو تلوثها.
3. الحد من الضجيج وخاصة عند تشغيل الآلات والمعدات واستعمال آلات التنبيه ومكبرات الصوت، وعدم تجاوز حدود المقاييس البيئية المسموح بها المبينة في اللوائح التنفيذية.

المادة الرابعة عشرة:

1. يحظر إدخال النفايات الخطرة أو السامة أو الإشعاعية إلى المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك مياهها الإقليمية أو المنطقة الاقتصادية الخالصة.
2. يلتزم القائمون على إنتاج أو نقل أو تخزين أو تدوير أو معالجة المواد السامة أو المواد الخطرة والإشعاعية أو التخلص النهائي منها التقيد بالإجراءات والضوابط التي تحددها اللوائح التنفيذية.
3. يحظر إلقاء أو تصريف أي ملوثات ضارة أو أي نفايات سامة أو خطرة أو إشعاعية من قبل السفن أو غيرها في المياه الإقليمية أو المنطقة الاقتصادية الخالصة.

المادة الخامسة عشرة:

تمنح المشروعات القائمة عند صدور هذا النظام مهلة أقصاها خمس سنوات ابتداءً من تاريخ نفاذه لترتيب أوضاعها وفقاً لأحكامه، وإذا تبين عدم كفاية هذه المهلة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة فيتم تمديدها بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير المختص.

المادة السادسة عشرة:

على صناديق الإقراض اعتبار الالتزام بأنظمة ومقاييس حماية البيئة شرطاً أساسياً لصرف دفعات القروض للمشروعات التي تقوم بإقراضها.

3- المخالفات والعقوبات

المادة السابعة عشرة:

1. عندما يتأكد للجهة المختصة أن أحد المقاييس أو المعايير البيئية قد أخل به فعليها بالتنسيق مع الجهات المعنية أن تلزم المتسبب بما يأتي:
    a. أ - إزالة أي تأثيرات سلبية وإيقافها ومعالجة آثارها بما يتفق مع المقاييس والمعايير البيئية خلال مدة معينة.
    b. ب - تقديم تقرير عن الخطوات التي قام بها لمنع تكرار حدوث أي مخالفات لتلك المقاييس والمعايير في المستقبل، على أن تحظى هذه الخطوات بموافقة الجهة المختصة.
2. عند عدم تصحيح الوضع وفق ما أشير إليه أعلاه فعلى الجهة المختصة بالتنسيق مع الجهات المعنية أو المرخصة اتخاذ الإجراءات اللازمة لحمل المخالف على تصحيح وضعه وفق أحكام هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

1. مع مراعاة المادة (230) من اتفاقية الأمم المتحدة لقانون البحار الموافق عليها بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/17) والتاريخ 1416/9/11هـ ومع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد تقررها أحكام الشريعة الإسلامية أو ينص عليها نظام آخر، يعاقب من يخالف أحكام المادة الرابعة عشرة من هذا النظام بالسجن لمدة لا تزيد على خمس سنوات أو بغرامة مالية لا تزيد على خمسمائة ألف ريال أو بهما معاً مع الحكم بالتعويضات المناسبة، وإلزام المخالف بإزالة المخالفة، ويجوز إغلاق المنشأة أو حجز السفينة لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً، وفي حالة العودة يعاقب المخالف بزيادة الحد الأقصى لعقوبة السجن على ألا يتجاوز ضعف المدة أو بزياد الحد الأقصى للغرامة على ألا يتجاوز ضعف هذا الحد

أو بهما معاً مع الحكم بالتعويضات المناسبة وإلزام المخالف بإزالة المخالفة، ويجوز إغلاق المنشأة بصفة مؤقتة أو دائمة أو حجز السفينة بصفة مؤقتة أو مصادرتها.

2. مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر يعاقب من يخالف أي حكم من أحكام المواد الأخرى في هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على عشرة آلاف ريال، وإلزام المخالف بإزالة المخالفة، وفي حالة العود يعاقب المخالف بزيادة الحد الأقصى للغرامة على ألا يتجاوز ضعف هذا الحد وإلزامه بإزالة المخالفة، ويجوز إغلاق المنشأة لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً.

المادة التاسعة عشرة:

يقوم بضبط ما يقع من مخالفات لأحكام هذا النظام واللوائح الصادرة تنفيذاً له الموظفون الذين يصدر قرار بتسميتهم من الجهة المختصة، وتحدد اللوائح التنفيذية إجراءات ضبط وإثبات المخالفات.

المادة العشرون:

1. يختص ديوان المظالم بتوقيع العقوبات المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة الثامنة عشرة بحق المخالفين لأحكام المادة الرابعة عشرة من هذا النظام.
2. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة يتم بقرار من الوزير المختص تكوين لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم على الأقل متخصصاً في الأنظمة للنظر في المخالفات وتوقيع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتعتمد من الوزير المختص.
3. ويحق لمن صدر ضده قرار من اللجنة بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار العقوبة.

المادة الحادية والعشرون:

يجوز للجنة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة العشرين أن تأمر عند الاقتضاء بإزالة المخالفة فوراً دون انتظار صدور قرار ديوان المظالم في التظلم أو في الدعوى حسب الأحوال.

4- حكام عامة

المادة الثانية والعشرون:

تضع الجهة المختصة اللوائح التنفيذية لهذا النظام بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة ويصدر بها قرار من الوزير المختص خلال سنة من تاريخ نشر النظام.

المادة الثالثة والعشرون

يستمر العمل بالأنظمة واللوائح والقرارات والتعليمات المتعلقة بالبيئة المطبقة وقت صدور هذا النظام، وبما لا يتعارض معه.

المادة الرابعة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره.

القرارات والتعليمات ذات العلاقة

التقييم البيئي للمشاريع ذات الحساسية البيئية العالية[1]

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، إلحاقا لتعميمنا رقم 11/17074/وف وتاريخ 1427/3/20هـ ، بخصوص إجراء دراسات التقييم البيئي للمشروعات البلدية ذات الحساسية البيئية العالية ، وحرصاً من الوزارة في تسهيل أمور المواطنين. لذا نرغب منكم الالتزام بما يلي:

أولاً : بالنسبة للمشاريع التي لا تتطلب أخذ مرئيات الوزارة عليها فيجب أن تتأكد الأمانات من إخضاع تلك المشاريع لدراسات التقييم البيئي والمعدة من قبل أحد المكاتب المؤهلة قبل الترخيص لها. ثانياً :- بالنسبة للمشاريع التي ترفع للوزارة لإبداء المرئيات عليها أو الموافقة عليها مثل (مشاريع التنمية والمخططات العمرانية وتوسعاتها ومجمعات الإسكان ومدافن النفايات ومزارع الدواجن والمسالخ ومحطات معالجة وتنقية مياه الصرف الصحي ومدابغ الجلود) فيجب أن تخضع تلك المشاريع لدراسات التقييم البيئي والمعدة من قبل أحد المكاتب المؤهلة ، وترفق الدراسة ضمن وثائق المشروع. ثالثاً: جميع المشاريع المشار إليها يجب أن تكون مواقعها مخصصة للاستعمال المطلوب ضمن مخططات معتمدة من الوزارة بموجب الصلاحيات. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، متعب بن عبد العزيز. وزير الشئون البلدية والقروية.

---

(1) تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 11/17546/وف وتاريخ 1428/3/14هـ

المراجع

ثبت

المراجع

المرجع العقاري السعودي. التشريعات القانونية والفنية، اول مرجع شامل في التشريعات العقارية

ثبت بالمراجع التالية:

1. إصدارات مركز الوثائق والمعلومات بمجلس الوزراء.
2. إصدارات مصلحة مطابع الحكومة الأمنية - الأنظمة واللوائح.
3. الأنظمة واللوائح والتعليمات، المجلد الثاني شئون الأراضي، وزارة الشئون البلدية والقروية - إدارة التنظيم والأساليب. محرم 1410هـ.
4. بيع العقار والثمار في الفقه الإسلامي (بحث مقارن) د. محمد بن راشد بن علي العثمان، ط2، مؤسسة الرسالة- بيروت.
5. التراث القانوني السعودي. المستشار احمد سعيد عبدالخالق، المجلدات 1-7.
6. التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل خلال 68 عاما.
7. جريدة أم القرى أعداد متفرقة ابتدءا من العدد رقم 1.
8. دليل التصنيف والتوصيف المهني السعودي. الأمانة العامة لمجلس القوى العاملة، 1418هـ
9. دليل أنظمة المملكة العربية السعودية، إبراهيم بن محمد الناصري 1422هـ – 2001م.
10. دليل أنظمة واشتراطات البناء (الجزء الاول) أمانة محافظة جدة.
11. دليل تصنيف الوظائف في الخدمة المدنية. الجزأين الأول والثاني. 1419هـ / 1998م.
12. شبكة الانترنت. مواقع الوزارات والجهات المعنية.
13. الصحف اليومية.
14. صيغ العقود الشرعية والنظامية بالمملكة العربية السعودية. الطبعة الأولى. عبدالله بن مرعي بن محفوظ.
15. القاموس المحيط. الفيروزبادي، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية 1987م
16. لسان العرب المحيط، اعداد وتصنيف يوسف خياط، دار لسان العرب – بيروت.
17. مجموعة الأنظمة السعودية، هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.
18. المساحة والسجل العقاري والأملاك العقارية في لبنان. المهندس جان كلزي، دار الشرق العربي ط1 – بيروت 2002.
19. المعجم العربي الأساسي. المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم.
20. المعجم الوجيز. مجمع اللغة العربية، طبعة الأولى 1400هـ.
21. معجم مسميات المهن والوظائف، إعداد د. عبدالله بن مصلح النفيعي وكيل وزارة التخطيط المساعد للمتابعة والمعلومات. دار عالم الكتب، الرياض 1420هـ/ 1999م.

22. المنجد في اللغة والإعلام. دار المشرق بيروت. الطبعة السادسة والثلاثون.

23. الموسوعة الحديثة في الأنظمة السعودية، سليمان بن عبداللطيف الشايقي.

24. نظام السجل العقاري: القاضي حسين عبداللطيف حمدان، منشورات الحلبي الحقوقية2002م.

25. النظم واللوائح الصادرة بشأن الأراضي الزراعية بالمملكة، إدارة استثمار الأراضي، وزارة الزراعة والمياه.

26. الأنظمة واللوائح. وزارة العدل الطبعة الثانية 1420هـ.

تم بحمد الله

"إنّي رَأيْتُ أنهُ لا يَكْتُبُ أحَدٌ كتاباً في يَوْمِهِ إلاَ قالَ في غَدِهِ: لَوْ غُيِّرَ هَذا لكان أحسَن، ولو زِيْد هذا لكان يُستَحْسَن، ولو قُدم هذا لكان افضل، ولو ترك هذا لكان اجمل. وهذا من اعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر"

العماد الاصفهاني. نقلا من قاموس المورد للبعلبكي

"يتوق كل من يؤلف كتابا الى المديح. اما من يصنف قاموسا فحسبه ان ينجو من اللوم"

د. جنسن